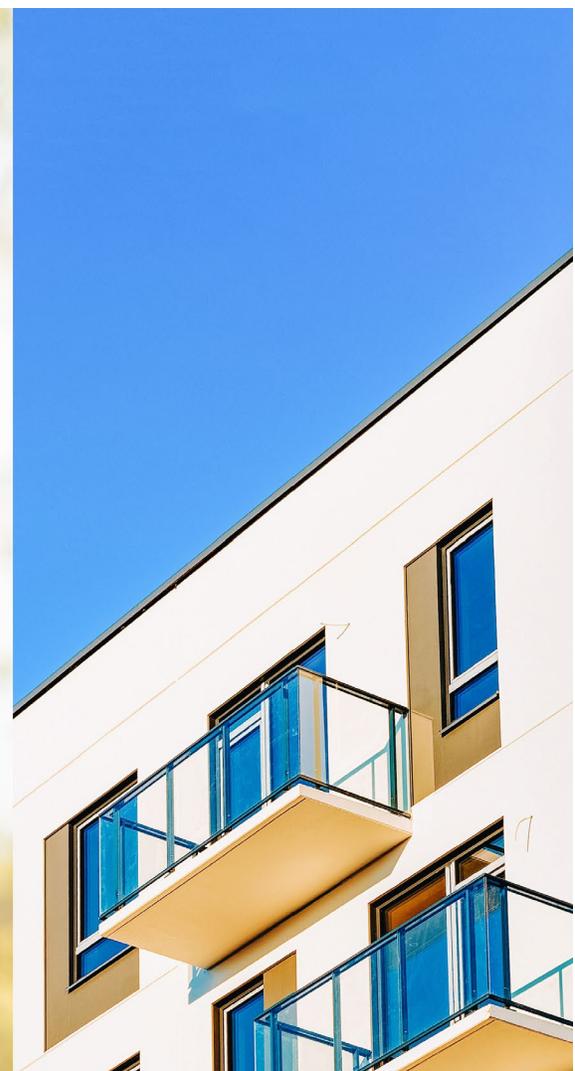




# ARRENDATARIOS DE CALIFORNIA

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

Edición 2025



**LA VIVIENDA  
ES FUNDAMENTAL**



# La Vivienda es Fundamental

Todos los californianos  
merecen un lugar al cual  
llamar hogar

**GAVIN NEWSOM**  
Gobernador

**TOMIQUIA MOSS**  
Secretaria  
Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda

**CHIKA SUNQUIST**  
Comisionado del  
Departamento de Bienes  
Raíces



.....  
*Publicación Oficial del Departamento de Bienes Raíces de California*

**DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES DE CALIFORNIA**  
**651 BANNON STREET, SUITE 500,**  
**SACRAMENTO, CA 95811**  
**[WWW.DRE.CA.GOV](http://WWW.DRE.CA.GOV)**  
**(877) 373-4542**

**RE 26 (Revisión 01/01/25)**

## DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

*Inquilinos de California: Una guía sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios residenciales* fue escrita inicialmente por la División de Asuntos Legales del Departamento de Asuntos del Consumidor y fue revisada en profundidad por la División de Asuntos Legales del Departamento de Bienes Raíces en 2020. Desde entonces, la División de Asuntos Legales del Departamento de Bienes Raíces ha actualizado anualmente la guía para reflejar la nueva legislación y jurisprudencia que afecta los derechos de inquilinos y propietarios. La División de Comunicaciones y Publicaciones del Departamento de Bienes Raíces es responsable de publicar la guía. Las opiniones expresadas en esta guía son de los autores y no deben interpretarse como representaciones de las opiniones o políticas de ningún funcionario o agencia del Estado de California. Para garantizar que la guía sea útil para la gran mayoría de los lectores, los autores se han esforzado por equilibrar los objetivos contrapuestos de proporcionar información precisa, actual y completa sobre la ley sin abrumar a los lectores con detalles matizados y jerga legal. Como resultado, no todos los temas se abordan con el mismo nivel de detalle. Esta guía tiene fines informativos únicamente y no constituye asesoramiento legal. En la medida en que los lectores tengan preguntas o necesiten más orientación, deben consultar a un abogado, una sociedad de asistencia legal, una asociación de propietarios o un grupo de defensa de inquilinos para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos y decisiones judiciales relevantes al basarse en el material citado.

---

### Departamento de Bienes Raíces

- Actualizado, 2025
- Actualizado, 2024
- Actualizado, 2023
- Actualizado, 2022
- 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 CONTENIDOS

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1	SERVICIOS PÚBLICOS .....	26
<b>NUEVAS LEYES DE CALIFORNIA PARA 2025</b>	<b>2</b>	TRADUCCIÓN DE LA PROPUESTA DEL CONTRATO DE ALQUILER .....	27
<b>CÓMO USAR ESTA GUÍA</b> .....	<b>4</b>	<b>CUANDO HAYA DECIDIDO ALQUILAR</b> .....	<b>27</b>
TABLA DE CONTENIDOS .....	4	QUÉ DEBE INCLUIR EL CONTRATO DE ALQUILER.....	28
GLOSARIO .....	4	Términos clave .....	28
<b>¿QUIÉN ES UN PROPIETARIO Y QUIÉN ES UN INQUILINO?</b> .....	<b>4</b>	Alteraciones para acomodar a un inquilino con discapacidad .....	30
INFORMACIÓN GENERAL SOBRE PROPIETARIOS E INQUILINOS.....	4	DERECHOS LEGALES BÁSICOS DEL INQUILINO .....	31
SITUACIONES ESPECIALES .....	5	El deber de buena fe y trato justo. ....	32
Hoteles y moteles.....	6	Todo contrato de alquiler requiere que el propietario y el inquilino traten entre sí de manera justa y de buena fe. Esencialmente, esto significa que tanto el propietario como el inquilino deben tratarse mutuamente con honestidad y razonabilidad. Este deber de buena fe y trato justo está implícito por ley en cada contrato de arrendamiento, aunque el deber no suele estar expresamente establecido en el acuerdo. 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 irrazonable con el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del acuerdo. En otras palabras, el convenio implícito impone a cada parte la obligación de hacer todo lo que el contrato presupone que harán para lograr su propósito.	
Hoteles residenciales .....	6	DIVULGACIONES DEL PROPIETARIO .	32
Hospedado único en una residencia privada .....	7	Pintura a base de plomo .....	32
Vivienda de transición .....	7	Tratamientos periódicos de control de plagas.....	32
Parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos.....	7	Chinches .....	32
<b>BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER..</b>	<b>8</b>	Asbesto .....	33
BÚSQUEDA E INSPECCIÓN DE UNIDADES DE ALQUILER .....	8	Material cancerígeno .....	33
Búsqueda de una unidad de alquiler .....	8	Contaminación por metanfetaminas.....	33
Inspección antes de alquilar .....	9	Permiso de demolición.....	33
LA SOLICITUD DE ALQUILER .....	11	Base militar o explosivos .....	34
Servicios de listado de alquileres prepagados .....	12	Muerte en la unidad de alquiler.....	34
OTRAS CONSIDERACIONES PARA LA SOLICITUD DE ALQUILER.....	15	Proyecto de conversión de condominios.	34
Verificaciones de crédito .....	16		
Tarifa de evaluación de solicitudes.....	17		
Depósito de retención .....	18		
Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de cuarto. ....	22		
Resolución de problemas de discriminación en la vivienda .....	22		
<b>ANTES DE ACORDAR EL ALQUILER</b> .....	<b>24</b>		
ACUERDOS DE ALQUILERS CORTOS Y LARGOS .....	24		
Acuerdos orales y escritos .....	24		
Tenencias de plazo fijo y periódicos.....	25		
MEDIDORES COMPARTIDOS DE			

Peligro de Inundación.....	34	El recurso de "reparar y deducir" .....	57
Ley de Megan .....	34	El recurso de "retención de alquiler" .....	59
REGLAS BÁSICAS QUE RIGEN LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD .....	35	Aviso al propietario .....	62
LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO .....	38	Información del inquilino .....	63
SEGURO PARA INQUILINOS .....	38	Demanda por daños como recurso .....	63
LÍMITES A LOS AUMENTOS DE ALQUILER Y PROGRAMAS LOCALES DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES .....	39	Resolver quejas fuera de los tribunales ..	65
<b>VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER .....</b>	<b>41</b>	OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO DE CAMBIAR LAS CERRADURAS PARA VÍCTIMAS DE ABUSO O VIOLENCIA....	65
PAGAR EL ALQUILER.....	41	VENTA DE LA UNIDAD DE ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO .....	66
¿Cheque, giro postal, transferencia electrónica de fondos o efectivo? .....	41	Cuando una propiedad se vende en ejecución hipotecaria .....	67
Obtener recibos de los pagos de alquiler	42	CONVERSIONES DE CONDOMINIOS ..	67
Cargos por demora y cargos por cheques rechazados .....	43	DEMOLICIÓN DE VIVIENDA.....	68
Pagos parciales de alquiler .....	43	INFLUIR EN EL INQUILINO PARA QUE SE MUDE .....	68
AUMENTOS DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD.....	44	<b>MUDARSE .....</b>	<b>68</b>
AUMENTOS DE ALQUILER .....	44	DAR Y RECIBIR AVISO ADECUADO ....	68
Ejemplo de un aumento de alquiler .....	47	Derechos especiales de los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes. .....	69
¿CUÁNDO PUEDE EL PROPIETARIO ENTRAR EN LA UNIDAD DE ALQUILER? .....	49	Aviso del propietario para rescindir una tenencia periódica.....	70
SUBALQUILERES Y CESIONES.....	50	LEY DE PROTECCIÓN AL INQUILINO DE 2019 .....	73
Subalquileres .....	50	PAGO ANTICIPADO DEL ÚLTIMO MES DE ALQUILER.....	74
Cesiones .....	52	REEMBOLSO DE DEPÓSITOS DE SEGURIDAD .....	75
Alquileres a corto plazo .....	52	Inspección inicial antes de que el inquilino se mude.....	78
<b>CÓMO LIDIAR CON PROBLEMAS .....</b>	<b>52</b>	Aviso del propietario .....	78
REPARACIONES Y HABITABILIDAD ....	52	Programar la inspección .....	78
Responsabilidad del propietario con respecto a reparaciones .....	53	Estado de cuenta detallado .....	79
Responsabilidad del inquilino con respecto a reparaciones .....	53	Inspección final.....	79
Condiciones que hacen que una unidad de alquiler sea legalmente inhabitable .....	53	Ejemplo .....	81
Limitaciones en el deber del propietario de mantener la unidad de alquiler habitable.	55	Enfoques sugeridos para deducciones de depósitos de seguridad.....	82
Responsabilidad por otros tipos de reparaciones .....	55	1.    Costos de limpieza.....	82
Acuerdo del inquilino para realizar reparaciones .....	56	2.    Alfombras y cortinas: regla de "vida útil" 83	
REALIZAR REPARACIONES .....	56	3.    Repintar paredes .....	83

4. Otros daños en las paredes .....	84	Discriminación por represalias .....	110
5. Sentido común y buena fe .....	84	<b>RESOLVER PROBLEMAS .....</b>	<b>111</b>
Reembolso de depósitos de seguridad después de la venta del edificio .....	86	HABLE CON EL PROPIETARIO .....	111
Acciones legales para obtener el reembolso de depósitos de seguridad.....	87	OBTENER AYUDA DE UN TERCERO. ....	112
MUERTE DEL INQUILINO .....	88	ARBITRAJE Y MEDIACIÓN .....	113
Mudanza al finalizar un contrato de alquiler .....	88	<b>GLOSARIO .....</b>	<b>115</b>
LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO .....	89	<b>APÉNDICE 1 — OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO U ORDEN DE POSESIÓN .....</b>	<b>123</b>
<b>TERMINACIONES Y DESALOJOS.....</b>	<b>90</b>	OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO .....	123
¿CUÁNDO PUEDE UN PROPIETARIO TERMINAR UNA TENENCIA? .....	91	OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA ORDEN DE POSESIÓN.....	123
Cómo responder a un aviso de 30, 60 o 90 días .....	93	<b>APÉNDICE 2—LISTA DE CIUDADES CON ORDENANZAS DE CONTROL DE ALQUILERES (EN 2024) .....</b>	<b>124</b>
Aviso de tres días.....	94	<b>APÉNDICE 3—INFORMACIÓN Y RECURSOS DE ASISTENCIA PARA INQUILINOS .....</b>	<b>126</b>
Cómo responder a un aviso de tres días.....	96	<b>APÉNDICE 4—OTROS RECURSOS.....</b>	<b>126</b>
Cómo contar los tres días .....	97	PUBLICACIONES SOBRE LA LEY DE PROPIETARIO-INQUILINO.....	126
ENTREGAS ADECUADAS DEL AVISO DE TERMINACIÓN .....	97	DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR—OTROS RECURSOS	126
EL PROCESO DE DESALOJO (DEMANDA DE OCUPACIÓN ILEGAL).....	98	<b>APÉNDICE 5—TEXTO LEGALMENTE REQUERIDO DE LOS AVISOS .....</b>	<b>127</b>
Descripción general del proceso de desalojo.....	98	Texto requerido desde el 1 de julio de 1999 hasta el 31 de agosto de 2005:.....	127
Cómo responder a una demanda de ocupación ilegal .....	100	Texto requerido a partir del 1 de abril de 2006: .....	127
Desalojo de "ocupantes sin nombrar".....	102	Declaración de advertencia sobre el plomo .....	127
Antes de la audiencia judicial .....	103	RENUNCIA AL DERECHO DE RECIBIR COPIAS DE FACTURAS, RECIBOS O ESTIMADOS DE BUENA FE (consulte la página 74).....	127
Descubrimiento en casos de ocupación ilegal .....	105	AVISO DEL LÍMITE DE ALQUILER Y DECLARACIÓN DE CAUSA PARA TERMINAR LA TENENCIA.....	129
Después de la decisión del tribunal.....	106		
Orden de posesión.....	107		
Anulación o revocación de un fallo en rebelía o un fallo del juicio .....	108		
Unas palabras sobre la bancarrota.....	108		

---

## INTRODUCCIÓN

---

¿Qué debe hacer un inquilino si su apartamento necesita reparaciones? ¿Puede un propietario obligar a un inquilino a mudarse? ¿Cuántos días de aviso debe dar un inquilino a un propietario antes de mudarse? ¿Puede un propietario aumentar el alquiler de un inquilino? *Inquilinos de California: Una guía sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios residenciales* responde a estas preguntas y muchas otras.

Ya sea que el inquilino esté alquilando una habitación, un apartamento, una casa o un dúplex, la relación entre el propietario y el inquilino está regida por leyes federales, estatales y locales. Esta guía se centra en los aspectos más significativos de la relación entre propietarios e inquilinos en California, particularmente en las leyes de California que rigen la relación entre propietarios e inquilinos. Hay otras partes de la ley de propietario-inquilino que pueden no estar cubiertas en esta guía. Se sugiere que, además de leer y utilizar esta guía, los inquilinos y propietarios deseen buscar información adicional sobre sus derechos y responsabilidades en un programa de inquilino-propietario, una clínica de vivienda, una organización de asistencia legal o un abogado.

Es importante que los inquilinos comprendan sus derechos legales cuando se trata de alquilar una unidad residencial. Por ejemplo, esta guía analiza varias leyes de vivienda justa que protegen a los inquilinos de la discriminación y el acoso ilegales. Estas leyes están diseñadas para proteger y defender los derechos inalienables de todos los inquilinos de California sin concesiones.

Esta guía también sugiere pasos que tanto los propietarios como los inquilinos pueden tomar para desarrollar y mantener una buena relación. Aunque esta guía está escrita desde el punto de vista del inquilino, los propietarios también pueden beneficiarse de la información contenida en ella. Esta guía está diseñada para instruir a los propietarios e inquilinos sobre los aspectos fundamentales de la ley de vivienda en alquiler. Aunque esta guía no se considera una autoridad legal, las propuestas establecidas en esta guía están respaldadas por citas de las autoridades legales aplicables, incluyendo estatutos, regulaciones o jurisprudencia.

En primer lugar, los inquilinos y los propietarios deben hablar sobre sus expectativas y responsabilidades antes de firmar un contrato de alquiler. Si surge un problema, los inquilinos y los propietarios deben intentar resolverlo mediante una comunicación y diálogo abiertos. Un diálogo honesto de los problemas puede mostrar a cada parte que no tienen completamente la razón y que se justifica llegar a un acuerdo justo.

Si el problema es responsabilidad del propietario (consulte las páginas 51-55), éste puede estar dispuesto a corregir el problema o encontrar una solución sin que el inquilino tome más medidas. Si el problema es responsabilidad del inquilino (consulte la página 52), 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, pueden resolver el problema a través de la mediación o el arbitraje (consulte la página 112). En algunas situaciones, tomar medidas legales puede ser la única solución.

El Departamento de Bienes Raíces espera que los inquilinos y propietarios utilicen la información contenida en esta guía para evitar problemas desde el principio y resolverlos de manera justa cuando ocurran.

---

## NUEVAS LEYES DE CALIFORNIA PARA 2025

---

A partir de 2025, habrá varias enmiendas importantes a los derechos de propietarios e inquilinos en California como resultado de las leyes aprobadas por la Legislatura y firmadas por el Gobernador Newsom en 2024. Los cambios notables que entrarán en vigor en 2025 incluyen:

**Medidas por ocupación ilegal.** Los inquilinos tendrán diez días, en lugar de cinco, para presentar una respuesta ante la corte después de que el propietario les entregue una demanda de ocupación ilegal (también conocida como "desalojo"). AB 2347 (Kaira, Capítulo 512, Estatutos de 2024).

Los registros de casos para acciones limitadas de ocupación ilegal estarán enmascarados para todos los inquilinos, incluidos los inquilinos de parques de casas móviles, hasta que un propietario reciba un fallo a su favor dentro de los 60 días posteriores a la presentación de su caso. AB 2304 (Lee, Capítulo 711, Estatutos de 2024.)

**Tarifas de evaluación de solicitudes.** Los propietarios pueden cobrar una tarifa de evaluación de solicitud de alquiler solo si, en el momento en que se cobra la tarifa, el propietario ofrece un proceso de evaluación de solicitudes que cumple con ciertos requisitos legales. Se prohíbe a un propietario o a su agente cobrar una tarifa de evaluación de solicitud si sabe o debería haber sabido que no hay una unidad de alquiler disponible en ese momento o dentro de un período razonable desde que se cobra la tarifa. AB 2493 (Pellerin, Capítulo 966, Estatutos de 2024).

**Depósitos de seguridad.** Los propietarios deben cumplir con requisitos adicionales antes de poder deducir del depósito de seguridad de un inquilino y están aún más limitados en los costos de reparación y limpieza que pueden deducir. El arrendador no tendrá derecho a deducir ninguna cantidad del depósito de seguridad de un inquilino si el propietario, de mala fe, no cumple con los requisitos legales respecto a la devolución del depósito de seguridad del inquilino. AB 2801 (Friedman, Capítulo 280, Estatutos de 2024).

**Informar el historial positivo de pagos de alquiler.** Los propietarios estarán obligados a ofrecer a sus inquilinos la opción de informar sus pagos de alquiler positivos a al menos una agencia nacional de informes de consumidores. Los inquilinos pueden optar por participar o no en que el propietario informe sobre sus pagos de alquiler positivos, con algunos límites y requisitos. AB 2747 (Haney, Capítulo 279, Estatutos de 2024).

**Cambios de cerradura.** Ciertos propietarios estarán obligados a cambiar la(s) cerradura(s) de la unidad de un inquilino a petición escrita del inquilino, y a expensas del propietario, si un inquilino o un miembro de la familia inmediata del inquilino o un miembro del hogar es víctima de abuso o violencia. Se prohíbe a los propietarios tomar medidas adversas contra un inquilino potencial o actual si anteriormente solicitaron cambiar sus cerraduras debido a abuso o violencia, rompieron su contrato de arrendamiento debido a abuso o violencia, o anteriormente llamaron a las fuerzas del orden o a servicios de emergencia al lugar como víctima o en nombre de una víctima de abuso, o como resultado de un delito o en una situación de emergencia. SB 1051 (Eggman, Capítulo 75, Estatutos de 2024).

**Estacionamiento.** A los inquilinos se les permitirá negarse a pagar por el estacionamiento en las "propiedades residenciales calificadas" más nuevas. Esto permitirá a los residentes evitar el costo del estacionamiento cuando se incluye en el precio del alquiler. Las "propiedades residenciales calificadas" no incluyen las unidades

residenciales alquiladas a inquilinos que reciben vales de asistencia para vivienda federal. AB 2898 (Carillo, Wendy, Capítulo 280, Estatutos de 2024).

**Terminación de la tenencia.** Los propietarios que soliciten desalojos sin culpa con el propósito de ocupar la propiedad para ellos mismos o para familiares enfrentan estándares más estrictos de intención y ocupación de las propiedades desalojadas. A partir del 1 de enero de 2025, un propietario que sea una persona natural y que sea dueño beneficiario de una empresa de responsabilidad limitada o sociedad también podrá utilizar el proceso de desalojo sin culpa por mudanza del propietario si tiene al menos un 25 % de interés de propiedad en el inmueble. SB 479 (Durazo, Capítulo 8, Estatutos de 2024).

---

## CÓMO USAR ESTA GUÍA

---

Puede encontrar la información que necesita utilizando la tabla de contenidos, el índice y el glosario de términos que se encuentran en esta guía.

### TABLA DE CONTENIDOS

Como muestra la tabla de contenidos, esta guía está dividida en nueve secciones principales. Cada sección principal se divide en subsecciones más pequeñas. Por ejemplo, si busca información sobre el contrato de alquiler, consulte "Contratos de alquiler a corto o largo plazo" en la sección "ANTES DE ACORDAR EL ALQUILER".

### GLOSARIO

Si solo desea conocer el significado de un término (como "**desalojo**" o "**depósito de retención**"), consulte el glosario (páginas 114-121). El glosario ofrece el significado de más de 60 términos. Cada término se imprime en **negrita** la primera vez que aparece en la guía.

El Departamento de Bienes Raíces espera que encuentre la información que está buscando en esta guía. Si no puede encontrar lo que busca, llame o escriba a uno de los recursos enumerados en "Obtener ayuda de un tercero" (consulte las páginas 111-112).

---

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

---

### INFORMACIÓN GENERAL SOBRE PROPIETARIOS E INQUILINOS

Un **propietario** es una persona o entidad que posee una unidad de alquiler. El propietario alquila la unidad de alquiler a otra persona, llamada **inquilino**, para que éste viva en ella. El inquilino obtiene el derecho al uso y posesión exclusiva de la unidad de alquiler durante el **periodo de alquiler**.

A veces, al propietario se le llama dueño, y al inquilino se le llama residente.

Una **unidad de alquiler** es un apartamento, una casa, un dúplex, un condominio, una unidad de vivienda accesorio (ADU, por sus siglas en inglés), una habitación u otra estructura o parte de ella que un propietario alquila a un inquilino para que viva en ella. Debido a que un inquilino utiliza la unidad de alquiler para vivir, también se le llama unidad de alquiler residencial o unidad de vivienda.

A menudo, un propietario contratará a un **agente de alquiler** o **administrador de propiedades** para gestionar su propiedad de alquiler. El agente o administrador de la propiedad es compensado por el propietario para representar los intereses del propietario. En algunos casos, el inquilino solo tratará con el agente de alquiler o el administrador de la propiedad en nombre del propietario. En otros casos, el inquilino tratará directamente con el propietario. Por ejemplo, un inquilino puede trabajar directamente con el agente de alquiler o

el administrador de la propiedad para resolver problemas con la unidad de alquiler. Cuando un inquilino necesita dar al propietario uno de los avisos requeridos descritos en esta guía (por ejemplo, consulte las páginas 68-69), el inquilino puede entregar ese aviso directamente al agente de alquiler del propietario, al administrador de la propiedad u otra persona si esa persona está identificada en el contrato de alquiler para recibir avisos o servicios.

El nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona autorizada para recibir notificaciones legales en nombre del dueño (como un administrador de la propiedad o el dueño si no se utiliza un administrador) deben estar escritos en el contrato de arrendamiento o colocados de manera visible en la unidad de alquiler o edificio.<sup>1</sup>

### SITUACIONES ESPECIALES

Los derechos y responsabilidades de un inquilino analizados en esta guía se aplican únicamente a las personas que la ley define como "inquilinos". Generalmente, conforme a la ley de California, los **hospedados** y residentes de hoteles y moteles que viven en estos lugares por más de 30 días tienen los mismos derechos que los inquilinos.<sup>2</sup> Los derechos y las responsabilidades de los hospedados y residentes de hoteles y moteles se analizan en la sección de "Situaciones Especiales" que se encuentra en las páginas 6-7.<sup>3</sup>

## SITUACIONES ESPECIALES

### Hoteles y moteles

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

1. Vive en un hotel, motel, club de residencia u otra instalación de alojamiento a corto plazo durante 30 días o *menos* y su ocupación está sujeta al impuesto estatal sobre la ocupación hotelera.
2. Vive en un hotel, motel, club residencial u otra instalación de alojamiento por *más de 30 días*, pero no ha pagado todos los cargos de habitación y otros gastos relacionados adeudados antes del día 30.
3. Vive en un hotel o motel sobre el cual 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 a *todos* los residentes:
    - Una caja fuerte ignífuga para uso de los residentes.
    - Un servicio telefónico central.
    - Servicio de limpieza, correo y servicio a la habitación.
    - Servicio de alimentos proporcionado por un establecimiento de alimentos que se encuentra en o junto a la propiedad del hotel o motel y que opera en conjunto con el hotel o motel.

Si vive en una unidad descrita por 1, 2 o 3 arriba, *no* se le considera un inquilino. Más bien, se te considera un **huésped**. Por lo tanto, no tiene los mismos derechos que un inquilino.<sup>4</sup> Por ejemplo, un gerente de hotel puede retirar el acceso a un huésped que no paga sus cargos de habitación a tiempo, mientras que un propietario no puede recurrir a medidas de desalojo por cuenta propia retirando el acceso al inquilino y debe seguir procedimientos formales para desalojar a un inquilino deudor.

### Hoteles residenciales

Si un hotel residencial sirve como su residencia principal, usted posee algunos de los mismos derechos legales que un inquilino.<sup>5</sup> Un hotel residencial es cualquier edificio que contiene seis o más habitaciones diseñadas, utilizadas, alquiladas u ocupadas por huéspedes para dormir y que sirve como la residencia principal de dichos huéspedes. <sup>6</sup> Se debe proporcionar un receptáculo de correo con cerradura para cada huésped de un hotel residencial.<sup>7</sup>

Es ilegal que el gerente de un hotel residencial exija a un huésped que se mude o que se registre de nuevo antes de que el huésped haya vivido allí durante 30 días, si su propósito es que el huésped mantenga el estatus de ocupación transitoria (y, por lo tanto, no adquiera los derechos legales de un inquilino).<sup>8</sup> Una persona que viole esta ley puede estar sujeta a una multa civil de \$500 y puede ser obligada a pagar los honorarios del abogado del huésped.

### **Hospedado único en una residencia privada**

Un hospedado es una persona que vive en una habitación en una casa donde vive el dueño. El dueño puede entrar en todas las áreas ocupadas por el hospedado y tiene el control total de la casa.<sup>9</sup> La mayoría de los hospedados tienen los mismos derechos que los inquilinos.<sup>10</sup>

Sin embargo, en el caso de un único hospedado en una casa donde no hay otros hospedados, el dueño puede desalojar al hospedado sin utilizar procedimientos formales de desalojo. En su lugar, el dueño puede dar al hospedado un aviso por escrito de que no puede seguir utilizando la habitación. La **cantidad de avisos** debe ser la misma que se requiere para cualquier otra tenencia periódica (consulte el *Aviso del propietario para terminar una tenencia periódica*, página 70). Después de que el dueño haya dado al hospedado el aviso adecuado y haya expirado el período de tiempo aplicable, el hospedado no tiene más derecho a permanecer en la casa del dueño y puede ser removido como un intruso si se niega a irse.<sup>11</sup> Sin embargo, el hospedado puede disputar su estatus como tal, lo que puede requerir que el dueño presente una acción de ocupación ilegal para obtener una orden de posesión y remover al hospedado.

### **Vivienda de transición**

Algunos residentes pueden realmente ocupar "viviendas de transición". La vivienda de transición ofrece alojamiento y servicios a personas que anteriormente no tenían hogar por períodos de 30 días a 24 meses. Los residentes de viviendas de transición, que no pagan alquiler para ocupar esa vivienda, generalmente se denominan "participantes" y están sujetos a reglas de comportamiento específicas y procedimientos de desalojo.<sup>12</sup> Si pagan alquiler, entonces se considerarán inquilinos.

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

La mayoría de las relaciones entre propietarios e inquilinos en parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos están regidas por la Ley de Residencia en Casas Móviles<sup>13</sup> y la Ley de Ocupación de Parques de Vehículos Recreativos.<sup>14</sup>

Sin embargo, la ley normal de propietario-inquilino, incluidos los procedimientos de desalojo (consulte las páginas 97-110), debe seguirse para ciertos residentes de casas móviles. Específicamente, una persona que arrienda una casa móvil de su dueño (donde el dueño ha arrendado el sitio para la casa móvil directamente de la administración del parque de casas móviles) está sujeta a los procedimientos de la ley de propietario-inquilino descritos en este folleto y no a ninguno de los de la Ley de Residencia de Casas Móviles. Lo mismo es cierto para una persona que arrienda la ocupación de una casa móvil al administrador del parque.

Puede encontrar mayor información sobre la Ley de Residencia en Casas Móviles mediante el siguiente enlace: <https://www.hcd.ca.gov/manufactured-mobile-home/mobile-home-ombudsman/mobilehome-resident-rights.shtml>.

---

## BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

---

### BÚSQUEDA E INSPECCIÓN DE UNIDADES DE ALQUILER

#### **Búsqueda de una unidad de alquiler**

Cuando busca una unidad de alquiler, las cosas más importantes a considerar son:

- El límite en dólares que puedes pagar para el alquiler mensual y los servicios públicos.
- El límite en dólares que puede pagar para todas las tarifas y depósitos requeridos (por ejemplo, tarifas de evaluación de solicitudes, depósitos de retención, seguridad y mascotas).
- Si la propiedad está ubicada en una ciudad u otra área que limita la cantidad que se puede aumentar el alquiler cada año (generalmente conocido como "**control de alquileres**").
- La ubicación que deseas.

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 desee (como la cantidad de dormitorios y baños).
- Ya sea que desee un contrato de alquiler mes a mes o un contrato de alquiler por un período fijo (consulte las páginas 25-26).
- Acceso a escuelas, proximidad al trabajo, las tiendas, el transporte público, las instalaciones médicas, las bibliotecas, las guarderías y otras necesidades y comodidades.
- El vecindario (por ejemplo, su seguridad o los espacios verdes disponibles).
- La condición de la unidad de alquiler (consulte "Inspección antes de alquilar," página 9).
- Si la unidad es físicamente accesible o puede ser razonablemente modificada para permitir que una persona con discapacidad acceda y disfrute 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 pueden aplicarse a la unidad? (Consulte la página 73).

Puede obtener información sobre lugares para alquilar de muchas fuentes. Muchos sitios

web enumeran propiedades de alquiler. Los periódicos locales publican anuncios clasificados sobre unidades de alquiler disponibles. En muchas áreas, están disponibles publicaciones gratuitas semanales o mensuales dedicadas a listados de alquileres. Las oficinas locales de bienes raíces y las empresas de gestión de propiedades a menudo anuncian listados de alquiler. Los tableros de anuncios en edificios públicos, colegios locales y lugares de culto a menudo tienen avisos sobre lugares para alquilar. También puede buscar letreros de "Se Alquila" en los vecindarios donde le gustaría vivir.

Tenga en cuenta que los propietarios y proveedores de vivienda no pueden anunciar ni expresar una preferencia por inquilinos con ciertas fuentes de ingresos. Por ejemplo, un anuncio que diga: "No se aceptan inquilinos de la Sección 8" es ilegal.

### **Inspección antes de alquilar**

Antes de decidir alquilar, inspeccione cuidadosamente la unidad de alquiler con el propietario 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 considerado responsable por condiciones que ya existían cuando se mude. Asegúrese de que la unidad haya sido bien mantenida. Utilice la lista de verificación de inventario (páginas 129-132) como guía de inspección y tome notas sobre cualquier reparación necesaria. Pida que tanto usted como el propietario (o agente) firmen la lista de inventario al final para mostrar que ambos están de acuerdo con lo que dice. También puede tomar fotos de cualquier problema con su teléfono. Cuando inspeccione la unidad de alquiler, busque los siguientes problemas:

- Grietas o agujeros en el suelo, las paredes o el techo.
- Indicaciones de filtración de agua o daños por agua en el suelo, paredes o techo; esto puede incluir manchas secas o húmedas, descamación, abultamientos, o un olor húmedo o a moho.
- La presencia de moho que podría afectar la salud y seguridad suya o de su familia. El moho puede aparecer como manchas oscuras en una pared o en el suelo.
- Señales de óxido en el agua que aparece cerca del grifo. Agua con mal olor o decolorada saliendo del grifo.
- Fugas en los accesorios del baño o la cocina.
- Falta de agua caliente.
- Ventanas y puertas que no se abren completamente o no se cierran de manera segura.
- Iluminación inadecuada o insuficiente tomas de corriente.
- Calefacción o aire acondicionado inadecuado.
- Ventilación inadecuada u olores ofensivos.
- Defectos en el cableado eléctrico y las instalaciones.
- Piso dañado.

- Mobiliario dañado (si es una unidad amueblada).
- Señales de insectos, plagas o roedores.
- Suciedad y escombros acumulados.
- Recipientes de basura y desechos inadecuados.
- Pintura descascarada en edificios, especialmente en edificios antiguos. La pintura descascarada podría ser indicación de que la unidad de alquiler puede estar mal mantenida. Las astillas de pintura en edificios antiguos a veces contienen plomo, lo que puede causar envenenamiento por plomo en los niños si se ingieren. Si la unidad de alquiler fue construida antes de 1978, debe leer el folleto "Proteja a su familia del plomo en su hogar", que está disponible si llama al (800)-424-LEAD o en línea en <https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-english>.
- Señales de materiales que contienen asbesto en edificios antiguos, como baldosas de techo descascaradas o envolturas de tuberías o aislamiento desmoronados. (Las partículas de asbesto pueden causar serios problemas de salud si se inhalan o se consumen). Para mayor información, visite [www.epa.gov/asbestos](http://www.epa.gov/asbestos).
- Cualquier indicio de sustancias peligrosas, productos químicos tóxicos u otros desechos peligrosos en la unidad de alquiler o en la propiedad.

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

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 (en general) son ilegales y violan el Código de Salud y Seguridad. No deberían ser alquiladas, a menos que primero sean reparadas por el dueño.

Pregunte al propietario quién será responsable de pagar los servicios públicos (gas, electricidad, agua y recolección de basura). Probablemente será responsable de pagar algunas, y posiblemente todos estos servicios públicos. Intente averiguar cuánto pagó el inquilino anterior por los servicios públicos.

Esto le ayudará a calcular si puede pagar el monto total del alquiler y los servicios 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 un dúplex con un jardín, pregúntele al propietario quién será responsable de cuidar el jardín. Si usted será responsable del mantenimiento en el jardín, pregunte si el propietario proporcionará el equipo necesario, como una cortadora de césped y una manguera. Sin embargo, independientemente de lo que establezca el contrato de arrendamiento, el propietario siempre es responsable de asegurarse de que el área exterior esté limpia y libre de escombros y basura.<sup>15</sup> Al mismo tiempo, el inquilino tiene el

deber de mantener limpias y sanitarias las instalaciones que ocupa y utiliza.<sup>16</sup>

Durante su visita inicial a la unidad de alquiler, tendrá la oportunidad de ver cómo reacciona su posible propietario ante cualquier inquietud o pregunta que plantee. Al mismo tiempo, el propietario aprenderá cómo probablemente manejará problemas potenciales. Aunque es posible que no lleguen a un acuerdo en todos los temas, la forma en que se lleven durante el proceso de visita inicial les ayudará a ambos a decidir si usted se convertirá en un inquilino.

Si encuentra problemas como los mencionados anteriormente, analícelos con el propietario. Si los problemas son aquellos que el propietario está legalmente obligado a reparar (consulte las páginas 52-55), 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 por escrito, incluso la fecha en la que el propietario completará las reparaciones necesarias.

Si cree que podría alquilar la unidad, tome nota de cualquier problema que observe al mirar la unidad, incluso tomar fotos y videos. Asegúrese de abordar estos problemas cuando realice un "recorrido" con el propietario antes o justo después de mudarse para que se incluyan en la lista de verificación de inventario (consulte la "Lista de verificación de inventario", página 129). Si el propietario promete hacer algunas de las reparaciones antes de que se mude, asegúrese de confirmarlo por escrito para evitar problemas más adelante. Puede escribir las promesas y pedirle al propietario que las firme o enviar un correo electrónico o mensaje de texto sobre el/los problema(s), en el cual solicite una respuesta como acuse de recibo. Sin embargo, se recomienda que se incluya cualquier promesa de reparación como parte del contrato de alquiler por escrito para evitar problemas más adelante.

Generalmente, el propietario tendrá un formulario detallado de inspección de entrada que proporcionará a todas las partes antes de que el inquilino se mude con sus pertenencias.

Finalmente, debería caminar o conducir por el vecindario durante el día, y nuevamente por la noche, para familiarizarse con el mismo. 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 otros inquilinos. Pregunte a otros inquilinos si el propietario ha desalojado a inquilinos en el pasado o ha entregado muchas notificaciones de desalojo a otros inquilinos.

También es una buena idea preguntar qué tan rápido responde el propietario a las solicitudes de reparaciones. Si le preocupa la seguridad, pregúnteles a los vecinos e inquilinos si conocen algún problema y si creen que la zona es segura.

## LA SOLICITUD DE ALQUILER

Antes de alquilarle a usted, la mayoría de los propietarios pedirán que llene una **solicitud de alquiler** por escrito. Una *solicitud* de alquiler es diferente de un *contrato de alquiler* (consulte las páginas 24-26). La solicitud de alquiler es como una solicitud de empleo o de crédito que el propietario utilizará para decidir si le alquilará a usted.

Una solicitud de alquiler generalmente solicita la siguiente información:

- Los nombres, las direcciones y los números de teléfono de sus empleadores actuales y anteriores.

**NOTA:** debido a que la Ley de Vivienda Justa de California prohíbe la discriminación por motivo de la fuente de ingresos, a los inquilinos que pagarán parte o la totalidad del alquiler con ingresos que no provienen del empleo se les debe dar la oportunidad de proporcionar verificación de sus ingresos de esas fuentes no laborales.

- Los nombres, las direcciones y los números de teléfono de sus propietarios actuales y anteriores.
- Los nombres, las direcciones y los números de teléfono de las personas que desea usar como referencias.
- La información sobre antecedentes penales (consulte la página 12).
- El número de identificación fiscal, que puede ser el número de Seguro Social.
- Su número de 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, lo que permitiría al propietario verificar la identidad del solicitante sin indagar sobre el estado migratorio del mismo, lo cual está prohibido por la ley (consulte la página 19).

A partir de 2023, los solicitantes podrán presentar un **informe de evaluación de inquilinos reutilizable** con sus solicitudes a los propietarios participantes en lugar de pagar repetidamente por verificaciones de antecedentes de consumidores.<sup>17</sup> Los propietarios no están obligados a aceptar estos informes, pero si lo hacen, no se les permite cobrar una tarifa de evaluación de solicitud o una tarifa por acceder al informe. El informe debe incluir a) el nombre del solicitante, b) la información de contacto, c) la verificación de empleo, d) la última dirección conocida y e) el historial de desalojos.

### **Antecedentes penales**

En general, un proveedor de vivienda puede verificar los antecedentes penales de un solicitante, aunque hay algunos tipos de información sobre antecedentes penales que los proveedores no pueden buscar o considerar. Por ejemplo, arrestos que no llevaron a una condena, participación en un programa de desvío previo o posterior al juicio, cualquier registro de una condena que haya sido sellado por el tribunal o cualquier condena que provenga del sistema de justicia juvenil.<sup>18</sup> Los propietarios también tienen prohibido tener "prohibiciones generales" para todos los solicitantes con antecedentes penales.<sup>19</sup> Los propietarios no pueden ser obligados por sus gobiernos locales a realizar verificaciones de antecedentes penales ni ser penalizados por no hacerlo.<sup>20</sup>

En su lugar, los propietarios deben considerar las circunstancias individuales relacionadas con una condena para decidir si está directamente relacionada con la capacidad de un solicitante para ser un buen inquilino.<sup>21</sup> Para mayor información, por favor visite: <https://www.dfeh.ca.gov/wpcontent/uploads/sites/32/2020/04/CriminalHistoryWebinarRe-mediated.pdf>.

Si un proveedor de vivienda tiene la intención de negarle a alguien la vivienda (o tomar otra acción adversa contra alguien) en función de los antecedentes penales, debe basarse en una condena penal pasada. La ley requiere que el propietario siga ciertas directrices. Lo más importante es que la condena que preocupa al propietario debe ser una "condena directamente relacionada". Esto significa una condena penal que tiene una influencia negativa directa y específica 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 la información de antecedentes penales y ofrecerle la oportunidad de presentar información adicional (atenuante) que podría influir en su decisión. También deberían retrasar la consideración de la información sobre antecedentes penales hasta después de que se hayan verificado sus calificaciones financieras y otras.

## Servicios de listado de alquileres prepagados

Las empresas conocidas como "**servicios de listado de alquileres prepagados**" venden listas de unidades de alquiler disponibles. Estas empresas están reguladas por el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE, por sus siglas en inglés) y deben tener licencia. <sup>22</sup> Puede verificar el estado de una licencia emitida a un servicio de listado de alquileres prepagados en el sitio web del DRE ([www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)) para asegurarse de que el servicio tenga licencia.

Un servicio de listado de alquileres prepagados debe celebrar un contrato con usted *antes* de aceptar cualquier dinero de su parte.<sup>23</sup> El contrato debe describir los servicios que el servicio de listado de alquileres prepagados le proporcionará y el tipo de unidad de alquiler que desea que encuentren. Por ejemplo, el contrato debe indicar el número de dormitorios en la unidad que desea y el alquiler más alto que está dispuesto a pagar.<sup>24</sup> Los contratos con servicios de listado de alquileres prepagados no pueden ser por más de 90 días.<sup>25</sup>

Antes de firmar un contrato con un servicio de listado de alquileres prepagados, verifique que tengan licencia y que su lista de alquileres esté actualizada. La ley requiere que un servicio de listado de alquileres prepagados le proporcione una lista de al menos tres alquileres disponibles actualmente dentro de los cinco días posteriores a la firma de un contrato.<sup>26</sup>

Si la lista que compró de un servicio de listado de alquileres prepagados no contiene tres unidades de alquiler disponibles del tipo que describió en el contrato, tiene derecho a un reembolso.<sup>27</sup> Debe solicitar un reembolso al servicio de listado de alquileres prepagados dentro de los 15 días posteriores a la firma del contrato. Su solicitud de reembolso debe hacerse por escrito y debe entregarse personalmente al servicio de listado de alquileres prepagados o enviarse por correo certificado o registrado. (Nota: no tiene derecho a un reembolso si encontró un alquiler utilizando los servicios del servicio de listado de alquileres prepagados.)<sup>28</sup>

Si no encuentra una unidad de alquiler de la lista que compró, o si encuentra un alquiler a través de otra fuente, el servicio de listado de alquileres prepagados puede quedarse con solo \$50 de la tarifa que pagó. Aunque 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 que demuestre que no se mudó o que no encontró su nuevo alquiler mediante los servicios del servicio de listado de alquileres prepagados. Si no puede proporcionar esta documentación, puede completar y jurar un formulario que el servicio de listado de alquileres prepagados le proporcionará para este propósito (o que puede localizar usted mismo revisando el texto del formulario establecido en la sección 10167.10 del Código de Negocios y Profesiones). Puede entregar su solicitud de reembolso personalmente o por correo (preferiblemente por correo certificado o con acuse de recibo). Busque la dirección postal en el contrato. El servicio debe realizar el reembolso dentro de los 10 días posteriores a la recepción de su solicitud, o estarán sujetos a compensación legal y real.<sup>29</sup>

## OTRAS CONSIDERACIONES PARA LA SOLICITUD DE ALQUILER

En caso de que el propietario no acepte un informe de evaluación de inquilinos reutilizable de un solicitante, la solicitud de alquiler puede contener una autorización para que el propietario obtenga una copia de su **informe de crédito**, lo cual mostrará al propietario cómo maneja usted sus obligaciones financieras.

El propietario puede hacerle preguntas sobre su empleo, sus ingresos mensuales y otra información para establecer su capacidad de pagar el alquiler. Sin embargo, es ilegal que el propietario le discrimine por ser miembro de una clase protegida. (Consulte “Discriminación ilegal,” páginas 19-24). Además, también es ilegal que un propietario se niegue a prestarle un servicio de alquiler en función de que tiene o planea tener una familia o planea operar un hogar de cuidado infantil con licencia.<sup>30</sup>

A partir de julio de 2024, una nueva ley de California permite a los solicitantes de viviendas subsidiadas por el gobierno la opción de establecer la elegibilidad financiera sin proporcionar un informe de crédito. Los propietarios que aceptan subsidios de alquiler del gobierno deben ofrecer a los solicitantes la opción de verificar el crédito por medios alternativos, incluidos, entre otros, pagos de beneficios gubernamentales, registros de pago o estados de cuenta bancarios.<sup>31</sup>

Aunque la ley actual de California y la ley federal prohíben que los propietarios discriminen contra posibles inquilinos porque son sobrevivientes de **violencia doméstica**, ya que hacerlo impacta desproporcionadamente a las mujeres, que constituyen la gran mayoría de los sobrevivientes, dando lugar a una reclamación de discriminación de género, a partir de enero de 2025, se prohíbe específicamente a los propietarios rechazar la solicitud de alquiler de un posible inquilino o someter a un posible inquilino a términos de arrendamiento diferentes y menos favorables si un posible inquilino solicitó previamente que se cambiaran las cerraduras por parte de su propietario o rescindió su contrato de arrendamiento debido a abuso o violencia perpetrada contra ellos o un miembro de su familia inmediata o miembro del hogar.<sup>32</sup> También se prohíbe a los propietarios tomar estas mismas acciones adversas si un posible inquilino o un huésped del posible inquilino convocó previamente a las fuerzas del orden o asistencia de emergencia como víctima o en nombre de una víctima de abuso o un crimen o en una situación de emergencia. Sin embargo, los propietarios o sus agentes pueden requerir que el posible inquilino proporcione documentación suficiente para establecer que éste, un miembro de su familia inmediata o un miembro de su hogar fue víctima de abuso o violencia. Un propietario o su agente que violen estas protecciones es responsable de cualquier daño real sufrido por el inquilino potencial o actual, una multa monetaria de hasta cinco mil dólares (\$5000), pero no menos de cien dólares (\$100) y cualquier otro recurso provisto por la ley.

Un propietario no puede discriminar en función de el origen de sus ingresos, pero se le permite preguntar sobre su nivel de ingresos y la fuente de sus ingresos.<sup>33</sup> Los propietarios también tienen prohibido discriminar a un inquilino al negarse a alquilar a alguien por el hecho de que recibe asistencia de la Sección 8 o participa en otros programas de vales de vivienda similares. Esto significa que un propietario no puede negarse a aceptar a un inquilino en función en que el inquilino recibe asistencia para el alquiler de un programa de vales.

El propietario también 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.<sup>34</sup> Generalmente, un propietario puede establecer estándares razonables 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 alquilaría la unidad a la misma cantidad de adultos.<sup>35</sup>

### Verificaciones de crédito

Las **agencias de informes de crédito** (o "burós de crédito") mantienen registros de los historiales de crédito de las personas, llamados "informes de crédito". Los informes de crédito indican si una persona tiene un historial de pagos después de la fecha de vencimiento, ha sido objeto de una **demanda de ocupación ilegal** (consulte las páginas 97-110) o ha solicitado la bancarrota.<sup>36</sup> El propietario o administrador de la propiedad probablemente utilizará su solicitud de alquiler para verificar su historial de crédito y las relaciones anteriores entre inquilino y propietario. El propietario puede obtener su informe de crédito de una agencia de informes de crédito para ayudar a dicho propietario con el proceso de selección.

Algunas agencias de informes de crédito, llamadas **servicios de evaluación de inquilinos**, recopilan y venden información sobre los inquilinos. Esta información puede incluir si los inquilinos pagaron su alquiler a tiempo, dañaron unidades de alquiler anteriores o fueron objeto de una demanda de ocupación ilegal.<sup>37</sup> Los servicios de evaluación de inquilinos y los propietarios no pueden usar una supuesta deuda de alquiler por COVID-19 como un factor negativo en su evaluación de un inquilino.<sup>38</sup>

El propietario puede usar esta información para tomar una decisión final y decidir si alquilarle a usted. En general, los propietarios prefieren alquilar a personas que tienen un historial de pagar su renta y facturas a tiempo. Sin embargo, hay circunstancias en las que el tribunal sella el registro de un desalojo (llamado "ocultamiento"). Por ejemplo, la Ley de Alivio para Inquilinos por COVID-19 oculta las acciones de ocupación ilegal presentadas entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, basadas en el incumplimiento de pago de alquiler y acciones civiles para la recuperación de deudas de alquiler por COVID-19.<sup>39</sup> Cuando el registro de un desalojo está oculto, las agencias de informes de crédito tienen prohibido incluir esta información en un informe de evaluación de inquilinos. Los inquilinos a veces pueden demostrar su historial de alquiler presentando evidencia de haber pagado el alquiler a tiempo y pueden demostrar su capacidad financiera para pagar mostrando prueba de ingresos. A partir de 2025, los inquilinos podrán solicitar que el propietario informe sus pagos de alquiler positivos a al menos una agencia de informes de crédito para construir su historial crediticio (consulte las páginas 47-48).

Tenga en cuenta que un propietario generalmente no tiene que darle una razón para negarse a alquilarle. Sin embargo, si su decisión se basa parcial o totalmente en información negativa de una agencia de informes de crédito o un servicio de evaluación de inquilinos, la ley requiere que el propietario le dé un aviso por escrito que indique todo lo siguiente:

- la decisión se basó parcial o totalmente en la información contenida en dicho informe; y
- el nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de informes de crédito o servicio de evaluación; y
- Una declaración de que tiene derecho a obtener una copia gratuita del informe en el cual se basó la agencia de informes que lo preparó y a impugnar la exactitud o integridad de la información contenida en el informe de crédito.<sup>40</sup>

Si el propietario se niega a alquilarle en función de su informe de crédito, se recomienda que obtenga una copia gratuita de su informe de crédito y corrija cualquier información errónea o fraudulenta que pueda llevar a más rechazos.<sup>41</sup> Si pagó una tarifa de solicitud, el propietario

debe proporcionarle una copia de su informe de crédito dentro de los siete días posteriores a la recepción del informe por parte del propietario.<sup>42</sup>

Además, si conoce lo que contiene su informe de crédito, podría 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 **puntuación crediticia** también es importante. El propietario probablemente considerará su puntuación crediticia al decidir sobre alquilarle a usted. Su puntuación crediticia es una puntuación numérica que se basa en la información de una agencia de informes crediticios. Los propietarios y otros acreedores utilizan las puntuaciones crediticias para evaluar la probabilidad de que una persona cumpla con sus obligaciones financieras, como pagar el alquiler. Puede solicitar su puntuación crediticia cuando solicite su informe crediticio (es posible que deba pagar una tarifa razonable por su puntuación) o comprar su puntuación a un proveedor.<sup>43</sup>

### **Tarifa de evaluación de solicitudes**

Cuando presenta una solicitud de alquiler, el propietario puede cobrarle una tarifa de evaluación de la solicitud para cubrir el costo de obtener información sobre usted, como verificar sus referencias personales y obtener un informe de crédito sobre usted.<sup>44</sup> A partir del 1 de enero de 2025, un propietario solo puede cobrar una tarifa de evaluación de la solicitud si el propietario hace todo lo siguiente:

- El proceso de selección del propietario se le proporciona por escrito junto con el formulario de solicitud.
- El propietario considera las solicitudes completas en función de los criterios de selección establecidos por el propietario en el orden en que se recibieron las solicitudes completas.
- El primer solicitante que cumpla con los criterios de selección establecidos por el propietario será aprobado para ser inquilino.
- A los solicitantes no se les cobra una tarifa de evaluación a menos que, o hasta que, su solicitud sea realmente considerada.
- Si no fue seleccionado como solicitante, la totalidad de su tarifa de evaluación se devolverá dentro de los siete días posteriores a que el propietario seleccione a otro solicitante o dentro de los treinta días desde que su solicitud fue presentada al propietario, lo que ocurra primero.

Si el propietario cobra inadvertidamente una tarifa de evaluación de usted como resultado de múltiples solicitudes concurrentes, el propietario debe reembolsar su tarifa de evaluación si su solicitud no fue considerada dentro de los siete días. En lugar de reembolsar su tarifa de evaluación, el propietario también puede ofrecer aplicar su tarifa a una solicitud para otra unidad de alquiler ofrecida por el propietario, pero solo si usted está de acuerdo.

Un propietario no estará obligado a reembolsar su tarifa de evaluación de solicitud si su solicitud es denegada por no cumplir con los criterios de evaluación establecidos por el propietario.<sup>45</sup>

La tarifa de revisión de la solicitud no puede legalmente ser mayor que los costos reales desembolsados por el propietario, incluso el costo de obtener un informe de crédito del consumidor y el valor razonable por el tiempo que el propietario o el agente del propietario dediquen a recopilar información sobre el solicitante. El monto se ajusta anualmente de acuerdo

con un aumento en el Índice de Precios al Consumidor.<sup>46</sup> A partir de diciembre de 2023, la tarifa de evaluación de la solicitud no podría exceder los \$62,02.<sup>47</sup> El propietario debe entregarle un recibo que detalle el costo de obtener y procesar la información sobre usted. El propietario debe devolver cualquier parte no utilizada de la tarifa (por ejemplo, si el propietario no verifica sus referencias o no revisa su crédito).

El propietario no puede cobrarle una tarifa de evaluación de solicitud cuando este sabe o debería saber que no hay vacantes o que no habrá vacantes dentro de un tiempo razonable.<sup>48</sup>

Un propietario que haya obtenido su informe de crédito al consumidor debe proporcionarle una copia del informe dentro de los siete días posteriores a la recepción del informe por parte del propietario.<sup>49</sup> Como se explica en la sección sobre "Verificaciones de Crédito", se recomienda que revise la copia de su informe de crédito del propietario para que sepa qué se está informando sobre usted.

Antes de pagar una tarifa de revisión de solicitud, haga las siguientes preguntas al propietario:

- ¿Cuánto tiempo tomará obtener una copia de su informe de crédito?
- ¿Cuánto tiempo tomará revisar el informe de crédito y decidir si le alquilan?
- ¿Es reembolsable la tarifa si la verificación de crédito tarda demasiado y se ve obligado a alquilar otro lugar?
- Si ya tiene una copia actual de su informe de crédito, ¿el propietario la aceptará y reducirá la tarifa o no la cobrará directamente?

Si no le gustan los criterios de selección establecidos por el propietario, puede considerar buscar otra unidad de alquiler de un propietario diferente. Un propietario está obligado a devolver cualquier parte no utilizada de la tarifa de evaluación.<sup>50</sup>

### **Depósito de retención**

Un **depósito de retención** es un depósito entregado por el inquilino/solicitante y mantenido por el propietario para retirar una unidad de alquiler disponible del mercado 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, mantener la unidad de alquiler disponible por un período determinado si el inquilino no puede mudarse de inmediato. La mayoría de los propietarios utilizan un acuerdo de depósito de retención, que las partes firman, para regular cómo se utilizará el depósito de retención. El acuerdo de depósito de retención requiere que el propietario retire la unidad de alquiler del mercado. Si la solicitud no es aprobada, se indicará al propietario que reembolse el depósito de retención. Si se aprueba la solicitud y las partes firman un contrato de arrendamiento, se indicará al propietario que aplique el depósito de retención al primer mes de alquiler o al depósito de seguridad, o que reembolse el depósito de retención. Si se aprueba la solicitud, pero el solicitante no firma el contrato de arrendamiento, el propietario puede retener 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, pida al propietario un recibo y una confirmación por escrito de este acuerdo. Aplicar el depósito de retención al primer mes de alquiler es una práctica común.
- ¿Es reembolsable alguna parte del depósito de retención si cambia de opinión sobre el alquiler? Como regla general, si cambia de opinión, el propietario puede quedarse con parte (y quizás con la totalidad) de su depósito de retención. La cantidad que el propietario puede retener depende de los costos que incurrió al mantener la unidad, como costos adicionales de publicidad para encontrar un nuevo inquilino o el alquiler perdido.

También puede perder su depósito si algo sucede y no puede pagar el alquiler (por ejemplo, si pierde su trabajo). Si hace un acuerdo para pagar un depósito de retención, siempre obtenga una copia de este acuerdo por escrito. Cuando pague el depósito, pida un recibo por escrito. Si usted y el propietario acuerdan 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 o el acuerdo escrito establezcan claramente este entendimiento.

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

Supongamos que el propietario alquila a otra persona durante el período del depósito de retención, y usted todavía está dispuesto y puede mudarse. El propietario debería, como mínimo, devolverle la totalidad del depósito de retención. También puede considerar hablar con un abogado, una organización de asistencia legal, un programa de inquilino-propietario o una clínica de vivienda sobre si el propietario es responsable de los daños que sufrió debido a la pérdida de la unidad de alquiler.

*Si entrega al propietario un depósito de retención al presentar su solicitud de alquiler, pero el propietario no le acepta como inquilino, el propietario debe devolver la totalidad del depósito de retención.*

## DISCRIMINACIÓN ILEGAL

### **¿Qué es la discriminación ilegal?**

Un propietario no puede negarse a alquilar a un inquilino, proporcionar términos desiguales a un inquilino, ni tomar medidas adversas contra un inquilino o posible inquilino de manera discriminatoria o con un propósito discriminatorio. La ley también resguarda a ciertas clases protegidas de la discriminación. En California, los grupos o "clases" protegidos incluyen:

- raza, color
- ascendencia, nacionalidad, ciudadanía
- estatus migratorio
- lengua materna

- religión
- discapacidad (mental o física)
- sexo, género
- orientación sexual
- identidad de género, expresión de género
- información genética
- estado civil
- estado familiar (familias con niños menores de 18 años o personas embarazadas)
- fuente de ingresos (incluido el uso de vales de vivienda)
- estado militar o de veterano
- edad

La discriminación basada en características personales específicas también está prohibida.<sup>51</sup> De hecho, la Legislatura de California ha declarado que la oportunidad de buscar, obtener y mantener una vivienda exenta de discriminación ilegal es un derecho civil protegido por las Constituciones de los Estados Unidos y de California.<sup>52</sup>

La discriminación puede tomar muchas formas. La discriminación puede significar tratar a una persona o personas de manera diferente debido a una característica protegida en particular. Ejemplos de trato diferente podrían ser un propietario que no realiza reparaciones para inquilinos de una etnia específica o que selecciona a inquilinos de cierta edad para el desalojo. La discriminación también incluye acciones que no estaban destinadas a ser discriminatorias, pero que perjudican a grupos protegidos.<sup>53</sup> 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.

Según la ley de California, es ilegal que un propietario, agente de gestión, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine o acose a una persona porque es miembro o parece ser miembro de una clase protegida.<sup>54</sup> La ley de California también prohíbe la discriminación basada en cualquiera de los siguientes:

- Las características personales de alguien, como la apariencia física u otras características que pueden denominarse como discriminación "arbitraria";<sup>55</sup>
- Una percepción de la clase protegida de una persona o una percepción de que una persona está asociada con otra persona que puede ser miembro de una clase protegida; o<sup>56</sup>
- Tener o planear tener un hogar de cuidado infantil familiar.<sup>57</sup>

Existen varias otras leyes estatales que prohíben a los propietarios hacer cumplir normas, reglamentos o políticas locales inapropiadas. Un propietario no puede aplicar reglas,

regulaciones o políticas a parejas no casadas o parejas que son parejas de hecho registradas que no se apliquen a parejas casadas.<sup>58</sup> 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 cuarto, etc.) combinen sus ingresos para calificar en la misma base que las parejas casadas.

Los propietarios no pueden aplicar reglas, regulaciones o políticas locales que penalicen a los inquilinos por tener contacto con las fuerzas del orden.<sup>59</sup> Por ejemplo, los gobiernos locales no pueden exigir a los propietarios que realicen verificaciones de antecedentes penales a los posibles inquilinos. Tampoco pueden exigir a los propietarios que penalicen o desalojen a los inquilinos que han sido arrestados o investigados por presunta conducta delictiva.

Excepto cuando sea específicamente requerido por la ley federal para ciertos programas de vivienda, un propietario no puede indagar sobre el estado migratorio o de ciudadanía del inquilino o posible inquilino, ni exigir que un inquilino o posible inquilino haga alguna declaración sobre su estado migratorio o de ciudadanía.<sup>60</sup> Sin embargo, un propietario puede solicitar información o documentos para verificar la identidad y las calificaciones financieras de un solicitante.<sup>61</sup> Independientemente de si un propietario puede indagar sobre el estado migratorio de un inquilino existente o potencial, es ilegal que un propietario, con el propósito de influir en un inquilino para que desocupe su unidad de alquiler, amenace con divulgar información sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, **ocupante** u otra persona asociada con el inquilino u ocupante.<sup>62</sup> También es ilegal que un propietario acose, intimide o tome represalias contra un inquilino existente o potencial divulgando el estado migratorio o de ciudadanía de esa persona a funcionarios de las fuerzas del orden federal, estatal o local, incluidos los funcionarios federales de inmigración.<sup>63</sup>

En el caso de un subsidio de alquiler del gobierno, un propietario que esté evaluando la elegibilidad de un posible inquilino para una unidad de alquiler debe utilizar un estándar financiero o de ingresos basado en la porción del alquiler que el inquilino pagaría.<sup>64</sup> Además, el propietario debe ofrecer al solicitante la opción de demostrar su solvencia crediticia por otros medios verificables, como registros de beneficios gubernamentales, registros de pago o estados de cuenta bancarios.<sup>65</sup>

Un propietario no puede aplicar normas especiales a los hogares de cuidado infantil familiar ni negarse a alquilar a alguien porque planea tener un hogar de cuidado infantil familiar.<sup>66</sup> Según la ley de California, un hogar de cuidado infantil familiar se considera un uso residencial de la propiedad, no un uso comercial.<sup>67</sup> Cualquier disposición del contrato de arrendamiento que prohíba, restrinja o limite indirectamente el uso de la propiedad como hogar de cuidado infantil familiar es nula.<sup>68</sup> 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 al operar un hogar de cuidado infantil familiar porque estas disposiciones del contrato no pueden hacerse cumplir. Si se están violando sus derechos como proveedor de cuidado infantil familiar según la ley mencionada, puede presentar una queja ante el Departamento de Derechos Civiles de California. También puede demandar a quien esté violando sus derechos como proveedor de cuidado infantil familiar.

Es ilegal que los propietarios discriminen a las familias que tienen o cuidan a niños menores de 18 años.<sup>69</sup> Sin embargo, la vivienda para personas mayores puede excluir a las familias con niños. "La vivienda para personas mayores" incluye viviendas que son ocupadas únicamente por personas que tienen al menos 62 años o viviendas que están destinadas a ser ocupadas por personas que tienen al menos 55 años y que cumplen con otros requisitos de ocupación,

políticas e informes establecidos en la ley.<sup>70</sup>

Los propietarios tampoco pueden discriminar a los inquilinos debido a su estado, o estado percibido, como sobrevivientes de violencia doméstica, ya que esto puede ser un ejemplo de discriminación de género según la ley de California y la ley federal. Estas leyes están sujetas a las excepciones limitadas descritas a continuación.<sup>71</sup>

### **Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de cuarto.**

Si el dueño de una vivienda unifamiliar ocupada por el dueño alquila una sola habitación en su hogar a un compañero de cuarto o inquilino, y no hay otros compañeros de cuarto o inquilinos pagando alquiler para vivir en el hogar, con una excepción limitada, el dueño no está sujeto a la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California ni a la Ley Federal de Vivienda Justa.<sup>72</sup> La excepción es que el dueño no puede hacer declaraciones orales o escritas, ni utilizar avisos o anuncios que indiquen cualquier preferencia, limitación o discriminación basada en la raza, el color, la religión, el sexo, el género, la identidad de género, la expresión de género, la orientación sexual, el estado civil, la nacionalidad, la ascendencia, el estado familiar, la fuente de ingresos, la discapacidad, el estado de veterano o militar o la información genética.<sup>73</sup> Además, el dueño no puede discriminar por motivos de edad, condición médica, ciudadanía, lengua materna, estado migratorio, discapacidad mental o física o características personales, como la apariencia física de una persona u otras características que puedan considerarse como discriminación "arbitraria".<sup>74</sup>

Una persona en una vivienda unifamiliar que anuncia la búsqueda de un compañero de cuarto o un inquilino puede expresar una preferencia basada en el sexo, si las áreas de convivencia (como la cocina, la sala de estar o el baño) serán compartidas por el compañero de cuarto.<sup>75</sup> Esta disposición de la ley no permite que una persona anuncie la búsqueda de un compañero de cuarto en relación con otras preferencias, 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 usted es víctima de discriminación en la vivienda (por ejemplo, si un propietario se niega a alquilarle debido a su raza o nacionalidad), puede tener varios recursos legales, incluso:

- Recuperación de pérdidas sufridas.
- Una orden judicial que prohíbe la práctica ilegal.
- Acceso a la vivienda que se le negó.
- Compensación por angustia emocional.
- Sanciones civiles o daños punitivos.
- Honorarios de abogado.

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 vacantes en periódicos minoritarios o locales, o que coloque carteles de vivienda justa en la oficina de alquiler.

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

- **Organizaciones locales de vivienda justa** (a menudo conocidas como consejos de vivienda justa). Busque en la sección de negocios o comerciales de la guía telefónica, use recursos en línea o marque 4-1-1 para obtener asistencia de directorio y encontrar una organización local que pueda ayudarle. La Alianza Nacional para la Vivienda Justa mantiene un mapa interactivo de organizaciones locales que abogan por la vivienda justa en <https://nationalfairhousing.org/member-directory/>.
- Los propietarios pueden buscar capítulos locales de la asociación de apartamentos de California. Busque en la sección de negocios o comerciales de la guía telefónica. La Asociación de Apartamentos de California mantiene una lista de capítulos locales de asociaciones de apartamentos en [www.caanet.org](http://www.caanet.org).
- Agencias gubernamentales locales. Busque en la sección gubernamental de la guía telefónica bajo *Ciudad* u *Oficinas del Gobierno del Condado*, busque en el sitio web de su ciudad y condado información sobre vivienda justa, llame a las oficinas de los funcionarios electos locales (por ejemplo, su representante del consejo de la ciudad o su supervisor del condado) o marque 4-1-1 para asistencia de directorio.
- El **Departamento de Derechos Civiles de California** (CRD, por sus siglas en inglés) investiga quejas de discriminación en la vivienda (pero *no* otros tipos de problemas entre propietario e inquilino). El CRD hace cumplir la Ley de Empleo y Vivienda Justa. Si siente que ha sido objeto de discriminación en la vivienda, comuníquese con el CRD. Puede comunicarse con la Unidad de Cumplimiento del CRD al (800) 884-1684 TTY (800) 700-2320. Puede obtener información sobre el proceso de quejas del CRD en <https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess/>.
- El **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés)** hace cumplir la ley federal de vivienda justa, que prohíbe la discriminación basada en el sexo (incluida la identidad de género y la orientación sexual), la raza, el color, la religión, la nacionalidad, el estado familiar y la discapacidad. Además, la Regla de Acceso Igualitario del HUD requiere acceso igualitario a los programas del HUD sin importar la orientación sexual, identidad de género o estado civil real o percibido de una persona. Para contactar al HUD, busque en la sección gubernamental de la guía telefónica bajo *Oficinas del Gobierno de los Estados Unidos* o visite [www.hud.gov](http://www.hud.gov).
- Las **organizaciones de asistencia legal** brindan asesoramiento legal gratuito, representación y otros servicios legales en casos no penales a personas con desventajas económicas. Las organizaciones de asistencia legal están ubicadas en todo el estado. Busque en la sección de negocios o comercial de la guía telefónica bajo *Abogados* o vaya a <https://lawhelpca.org>. La Asociación de Ayuda Legal de California también mantiene un directorio de organizaciones de ayuda legal en [www.laaonline.org](http://www.laaonline.org), al igual que la Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda de California en <https://housing.ca.gov/tenant/resources.html>.
- **Abogados privados**. Puede considerar contratar a un abogado privado para emprender acciones legales contra un propietario que lo haya discriminado. Para obtener los nombres de abogados que se especializan en casos de discriminación en la vivienda, comuníquese con la asociación de abogados de su condado o con un servicio de referencia de abogados.

Debe actuar rápidamente si cree que un propietario lo ha discriminado ilegalmente. Los plazos para presentar quejas por discriminación en la vivienda son cortos. Por ejemplo, una queja ante el CRD debe presentarse dentro de un año a partir de la fecha del acto discriminatorio.<sup>76</sup> Asegúrese de documentar la discriminación ilegal cuando ocurra. Primero, escriba lo que sucedió, incluido fechas y los nombres de los involucrados. Luego, comuníquese con uno de los recursos mencionados anteriormente para obtener asesoramiento y ayuda.

---

## ANTES DE ACORDAR EL ALQUILER

---

Antes de decidirse por una unidad de alquiler, hay varios puntos que debe considerar. Por ejemplo: ¿es legalmente vinculante un contrato de arrendamiento oral? ¿Cuáles son las diferencias entre un contrato de alquiler largo o corto? ¿Cuáles son algunas de las ventajas y desventajas de cada uno? Esta sección responde a estas y otras preguntas.

### ACUERDOS DE ALQUILERS CORTOS Y LARGOS

#### **Información general**

Antes de alquilar una unidad de alquiler, usted y el propietario deben firmar un **contrato de alquiler largo o corto**. Un "contrato largo" generalmente se refiere a un acuerdo escrito, mientras que un "contrato corto" generalmente incluye tanto acuerdos orales como escritos. Sin embargo, estos términos son sinónimos y pueden usarse indistintamente. Para los propósitos de esta guía, el término "contrato de alquiler corto" se utiliza para describir tanto un "contrato de alquiler corto" como uno "largo."

El derecho del inquilino a usar y poseer la unidad de alquiler del propietario se llama **tenencia**. El contrato de alquiler incluye los términos y condiciones que regirán la tenencia, incluso la duración de la tenencia, el monto del alquiler, el momento en que se deben realizar los pagos del alquiler y el monto del depósito de seguridad. Aunque los diferentes tipos de contratos de alquiler y tenencias se analizan a continuación, antes de firmar un acuerdo con un propietario, es posible que desee buscar el consejo de un abogado, una organización de asistencia legal, una clínica de vivienda o un programa de inquilino-propietario para asegurarse de que comprende todas las disposiciones del contrato de alquiler, sus obligaciones individuales y las de su propietario, así como cualquier riesgo que pueda enfrentar.

#### **Acuerdos orales y escritos**

Aunque un contrato de alquiler puede ser oral o escrito, se recomienda encarecidamente que tenga un contrato de alquiler por escrito con su propietario. Tenga en cuenta que el propietario está obligado a proporcionarle una copia firmada del contrato de alquiler dentro de los 15 días posteriores a su ejecución.<sup>77</sup> Usted y su propietario deben conservar copias del contrato de alquiler firmado para sus registros.

Un acuerdo oral es un acuerdo en el que los términos se acuerdan mediante comunicación verbal. Esto contrasta con un acuerdo escrito donde los términos se establecen en un documento escrito. Un período de tenencia de más de un año debe estar por escrito.<sup>78</sup> Los acuerdos orales para un período de tenencia de más de un año no son exigibles.<sup>79</sup>

Si tiene un acuerdo oral, el propietario debe proporcionarle una declaración por escrito con respecto al nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario o agente para la recepción de avisos legales; la información de contacto de la persona que aceptará el alquiler; y cómo se debe pagar el alquiler (por ejemplo, en efectivo, cheque o giro postal).<sup>80</sup> Una desventaja de un acuerdo oral es que ni usted ni su propietario tienen prueba escrita de los términos del acuerdo de alquiler si surge una disputa entre ustedes. Además, una vez que se haya hecho el acuerdo verbal, cualquier cambio en sus términos por parte del propietario, o su terminación por parte suya o del propietario, debe hacerse mediante un aviso por escrito debidamente entregado y legalmente suficiente.<sup>81</sup>

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

Nuevamente, se prefiere un acuerdo por escrito y es lo mejor para ambas partes. El problema principal con un acuerdo oral es que las obligaciones del propietario hacia el inquilino, y viceversa, no están detalladas en una forma fácilmente verificable.

### **Tenencias de plazo fijo y periódicos**

Ya sea que usted y el propietario elijan celebrar un acuerdo oral o escrito, cualquiera de los dos acuerdos debe abordar la duración de la tenencia o el período de alquiler. Hay dos tipos de tenencias, una tenencia por un plazo fijo y una tenencia por un plazo periódico.

Las **tenencias de plazo fijo** son tenencias que duran un período determinado y tienen una fecha de vencimiento definida, como seis meses o un año. Es importante entender que el inquilino está obligado por el acuerdo hasta que este expire, lo que significa que el inquilino debe pagar el alquiler y cumplir con todas las obligaciones del inquilino bajo el acuerdo durante toda la duración de la tenencia.<sup>82</sup> Hay algunas ventajas de tener una tenencia de plazo fijo. Por ejemplo, el propietario no puede aumentar el alquiler del inquilino durante la tenencia, a menos que el contrato de alquiler permita expresamente aumentos de alquiler. Además, el propietario no puede terminar la tenencia mientras el acuerdo de alquiler esté en vigor, a menos que el inquilino incumpla una cláusula del acuerdo de alquiler (por ejemplo, si el inquilino no paga el alquiler, daña la propiedad o realiza actividades ilegales en las instalaciones). Una tenencia de plazo fijo le brinda al inquilino la seguridad de un acuerdo a largo plazo a un costo conocido. Incluso si el contrato de alquiler permite aumentos de alquiler, este debe especificar un límite sobre cuánto y con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler (consulte las páginas 45-47). Una desventaja de una tenencia a plazo fijo es que el acuerdo de alquiler puede ser más difícil de romper, especialmente si no se puede encontrar otro inquilino que asuma su tenencia, en caso de que necesite mudarse antes de que finalice el plazo fijo. Si se muda antes de que termine el plazo fijo, podría ser responsable del alquiler por el resto del plazo o hasta que el propietario alquile la unidad a un nuevo inquilino.<sup>83</sup>

Las **tenencias periódicas** son tenencias que continúan por períodos sucesivos hasta que el propietario o el inquilino notifican adecuadamente a la otra parte que desea terminar la tenencia. Ejemplos de tenencias periódicas son aquellas que se extienden de semana a semana o de mes a mes. Una tenencia de término periódico no establece el número total de

semanas o meses que el acuerdo de alquiler estará en vigor. El inquilino puede seguir viviendo en la unidad de alquiler siempre que continúe pagando el alquiler y el propietario no proporcione un aviso adecuado de terminación de acuerdo con lo establecido por la ley.

Si un inquilino está protegido por las protecciones de desalojo por causa justificada, un propietario no puede pedirle al inquilino que se vaya sin motivo, incluso durante una tenencia de mes a mes. Muchos inquilinos tienen protecciones contra el desalojo por causa justificada de la ciudad o el condado, o tienen tenencias que califican para protecciones contra el desalojo bajo la Ley de Protección al Inquilino de 2019 (en adelante denominada la "Ley de Protección al Inquilino").<sup>84</sup> En estas circunstancias, una tenencia de mes a mes continuará indefinidamente a menos que un propietario tenga una de las causas justificadas para el desalojo especificadas en la ley y entregue al inquilino un aviso de terminación válido.

En cuanto a los pagos de alquiler, el propietario y el inquilino deben acordar el momento en que se deben hacer los pagos de alquiler. Cuando el plazo de una tenencia para una unidad de alquiler no está especificado, se supone que ha sido por el período entre los pagos de alquiler.<sup>85</sup> Por lo tanto, se supone que el plazo de una tenencia de término periódico con alquiler pagado mensualmente es de mes a mes.<sup>86</sup>

La ley estatal establece la **cantidad de aviso previo** que el propietario y el inquilino deben dar a la otra parte para terminar la tenencia o cambiar los términos (excepto el monto del alquiler) de su contrato de alquiler (consulte las páginas 73-74).<sup>87</sup> Reglas especiales rigen la cantidad de aviso previo que un propietario debe dar a un inquilino antes de que el propietario pueda aumentar el monto del alquiler, y en cuánto se puede aumentar el alquiler (consulte las páginas 44-47).

## MEDIDORES COMPARTIDOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Algunos edificios tienen un solo medidor de gas o electricidad que sirve a más de una unidad de alquiler. En otros edificios, el medidor de gas o electricidad de un inquilino también puede medir el gas o la electricidad utilizados en un área común, como la lavandería o el vestíbulo. En situaciones como estas, el propietario debe revelar que los medidores de servicios públicos son compartidos *antes* de que usted firme el contrato de alquiler a largo o corto plazo, o tan pronto como el propietario descubra el uso compartido de los medidores.<sup>88</sup>

Cuando los servicios públicos se reparten entre varias unidades de alquiler, un inquilino puede considerar pedirle al propietario que le proporcione información sobre cómo se distribuyen los cargos. Un propietario no puede cobrar más que el costo real de los servicios públicos.

El propietario y el inquilino deben debatir y acordar cuál de las partes será responsable de pagar los servicios compartidos y plasmar su entendimiento por escrito. Las opciones disponibles para el propietario y el inquilino incluyen:

- El propietario puede pagar los servicios públicos proporcionados a través del medidor para su unidad de alquiler colocando los servicios a nombre del propietario.
- El propietario puede poner los servicios públicos en el área fuera de su unidad de alquiler en un medidor separado a nombre del propietario; o
- Puede acordar pagar por los servicios proporcionados a través del medidor para su unidad de alquiler a áreas fuera de su unidad de alquiler.<sup>89</sup>

Si el propietario no cumple con esto, el inquilino puede entablar una acción legal y solicitar remedios como una orden para que los servicios públicos se pongan a nombre del propietario o que el inquilino sea compensado por el pago de servicios públicos fuera de la unidad de vivienda. <sup>90</sup> Si una empresa pública municipal de servicios públicos proporciona servicio a una

unidad de vivienda y el servicio está a nombre del propietario, un inquilino puede convertirse en el cliente registrado en la cuenta para evitar el corte de servicios si el propietario se retrasa en los pagos.<sup>91</sup>

Las unidades de vivienda en edificios antiguos pueden no tener medidores de agua separados o submedidores. Pregúntele al propietario si la unidad de vivienda que planea alquilar tiene su propio medidor de agua o submedidor. Si no es así, y si el propietario le va a facturar por los servicios de agua o alcantarillado, asegúrese de entender cómo calculará el propietario la cantidad que le cobrará.<sup>92</sup> Según la ley de California, se requiere que un propietario haga divulgaciones específicas a un inquilino sobre la facturación del agua cuando hay un submedidor de agua para la unidad de alquiler.<sup>93</sup>

## TRADUCCIÓN DE LA PROPUESTA DEL CONTRATO DE ALQUILER

Aunque la mayoría de las negociaciones de alquiler se llevan a cabo en inglés, este idioma puede no ser la lengua materna hablada por algunos propietarios e inquilinos. Las partes de un contrato de alquiler pueden negociar en otro idioma. Si las partes negocian específicamente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, el propietario debe proporcionar al inquilino una traducción escrita del acuerdo propuesto en el idioma utilizado en la negociación *antes* de que el inquilino firme el acuerdo.<sup>94</sup> Esta regla se aplica tanto si las negociaciones son orales como si son escritas y solo se aplica si se utiliza español, chino, tagalo, vietnamita o coreano. La regla no se aplica si las partes negocian en otro idioma, como el ruso o si el contrato de alquiler es por un período de un mes o menos.

El propietario debe proporcionarle al inquilino la traducción escrita del contrato de alquiler, ya sea que el inquilino la solicite o no. La traducción debe incluir todos los términos y las condiciones en el contrato de alquiler, pero puede conservar 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 haya firmado el contrato de alquiler. Más bien, el propietario 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 proporcionarle al inquilino una traducción escrita del contrato de alquiler a corto o largo plazo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- el inquilino que habla español, chino, tagalo, vietnamita o coreano negoció el contrato de alquiler a través de su propio intérprete;
- el intérprete del inquilino puede hablar con fluidez y leer con total comprensión en inglés, así como en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano (cualquiera que sea el idioma utilizado en la negociación);
- el intérprete no es menor de edad (menor de 18 años); y
- El intérprete no es empleado ni fue puesto a disponibilidad por o a través del propietario. Si un propietario que está obligado a proporcionar una traducción escrita de un contrato de alquiler a corto o largo plazo en uno de estos idiomas no lo hace, el inquilino puede rescindir (cancelar) el acuerdo.<sup>95</sup>

---

## CUANDO HAYA DECIDIDO ALQUILAR

---

Antes de firmar un contrato de alquiler a corto o largo plazo, las partes deben leerlo detenidamente para que cada una entienda todos sus términos. ¿Qué tipo de términos

deben incluirse en el contrato de alquiler a corto o largo plazo? ¿Puede el contrato de alquiler a corto o largo plazo limitar los derechos básicos que la ley otorga a todos los inquilinos? ¿Cuánto puede exigir el propietario que pague usted como depósito de seguridad? Esta sección responde a estas y otras preguntas.

### QUÉ 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 hay un contrato de alquiler estándar.* Algunos acuerdos pueden tener términos que solo se invocan mediante la marcación de una casilla, colocando las iniciales de una parte o de otra manera marcando el acuerdo. Además, algunas secciones pueden requerir completar uno o más espacios en blanco antes de que un término sea completo y comprensible. Por lo tanto, lea y comprenda cuidadosamente todo el documento antes de firmarlo. Y asegúrese de recibir una copia completa y exacta para conservar antes de firmarla. No firme un acuerdo en el que no se hayan completado todos los espacios en blanco relevantes.

El contrato de alquiler escrito debe contener todas las promesas que el propietario o el agente del propietario le hicieron a usted y no debe contener nada que contradiga lo que el propietario o el agente le dijeron. Si el contrato de alquiler se refiere a un documento separado, como "normas y reglamentos del inquilino", obtenga una copia y léala antes de firmar el contrato escrito.

No se sienta presionado a firmar. Asegúrese de entender cada término antes de firmar el contrato de alquiler. Si no entiende algo, pida al propietario que se lo explique. Si aún no lo entiende, consulte el acuerdo con un abogado, una organización de ayuda legal, un programa de inquilino-propietario o una clínica de vivienda antes de firmarlo.

#### **Términos clave**

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

- Los nombres del propietario y del inquilino.
- La dirección de la unidad de alquiler.
- El monto del alquiler.
- Cuándo se debe pagar el alquiler, a quién se debe pagar y dónde se debe pagar.
- El monto y propósito del depósito de seguridad (consulte las páginas 34-37).
- El monto de cualquier cargo por pago atrasado o tarifa por cheque devuelto (consulte las páginas 43).
- Si se permiten mascotas. La ley no trata a los animales de asistencia y a los animales de servicio como mascotas.
- La cantidad de personas que se permite que vivan en la unidad de alquiler.
- Si se pueden cobrar los honorarios de abogado de la parte perdedora en caso de una demanda entre usted y el propietario.
- ¿Quién es responsable de pagar los servicios públicos (gas, electricidad, agua y recolección de basura)?<sup>96</sup>
- Si el alquiler es una casa o un dúplex con jardín, ¿quién es responsable de mantener el jardín?
- Cualquier promesa del propietario para realizar reparaciones, incluso la fecha en la que se completarán dichas reparaciones.
- Información de contacto para reportar problemas o la necesidad de mantenimiento
- reparaciones, incluso un número de emergencia.

- Otros elementos, como si puede subarrendar la unidad de alquiler (consulte las páginas 51) y las condiciones bajo las cuales el propietario puede entrar en la unidad de alquiler (consulte las páginas 48-50).

Además, el contrato de alquiler debe revelar:

- El nombre, la dirección y el número de teléfono del administrador autorizado de la propiedad de alquiler y de un dueño (o un agente del propietario) que está autorizado para recibir notificaciones legales en nombre del dueño.
- Si puede realizar el pago del 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 y el número de cuenta de la institución financiera donde se pueden realizar los pagos de alquiler (si está a menos 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 deben realizarse los pagos de alquiler (por ejemplo, mediante cheque o giro postal).<sup>97</sup> Excepto cuando se ha emitido un Aviso de 3 días para pagar el alquiler o desalojar,
- un instrumento de pago rechazado, el propietario no puede exigir que realice los pagos de alquiler en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos, sin ofrecer otras opciones (consulte las páginas 41-42).<sup>98</sup> Un inquilino nunca debe pagar el alquiler en efectivo sin obtener un recibo cada vez.
- Ciertas divulgaciones requeridas, incluso chinches y peligros de inundación.<sup>99</sup>

Si el contrato de alquiler es oral, el propietario o el agente del propietario debe entregar inquilino, dentro de 15 días, una declaración por escrito que contenga la información de los tres puntos anteriores. El inquilino puede solicitar una copia de esta declaración escrita cada año a partir de entonces.<sup>100</sup>

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](http://www.meganslaw.ca.gov) que proporciona información sobre delincuentes sexuales registrados específicos. Este aviso debe contener el texto legalmente requerido.<sup>101</sup>

Un contrato de alquiler también puede contener otros términos. Los ejemplos incluyen si debe estacionar su automóvil en un lugar determinado, los horarios de la piscina o del club, si hay almacenamiento disponible o cuándo comienzan las horas de silencio. Un propietario puede prohibir legalmente fumar en cualquier parte de la propiedad de alquiler. Si el propietario decide hacerlo, entonces el contrato de alquiler debe especificar dónde en la propiedad está prohibido fumar. Si un propietario decide prohibir fumar después de haber firmado un contrato de alquiler, debe proporcionarle un aviso adecuado de este cambio.<sup>102</sup> Un propietario no puede impedirle colocar carteles políticos que involucren, por ejemplo, mensajes no comerciales asociados con personas o temas sometidos a votación pública. Siempre que el letrero tenga menos de seis pies cuadrados de tamaño y no esté prohibido por la ley, se puede colocar. Si ninguna ordenanza local establece límites de tiempo para cuánto tiempo puede colocar el cartel, el propietario puede establecer un límite de tiempo razonable para la colocación y remoción del cartel. Un período de tiempo "razonable" significa al menos 90 días antes de la elección o votación a la que se refiere el cartel y al menos 15 días después.<sup>103</sup>

Es importante que entienda todos los términos de su contrato de alquiler antes de firmarlo. Si no cumple con ellos, el propietario puede tener motivos para desalojarlo.

No firme un contrato de alquiler si cree que sus términos son injustos o si considera que uno o más términos violan la ley. Si un término no se ajusta a sus necesidades, intente negociar uno más adecuado (por ejemplo, un depósito de seguridad más pequeño o un cargo por demora más

bajo). Es importante que cualquier cambio acordado en los términos se incluya en el contrato de alquiler que tanto usted como el propietario firmen. Si usted y el propietario están de acuerdo en cambiar un término en el contrato de alquiler, el cambio se puede hacer a mano. Tanto usted como el propietario deben colocar sus iniciales o firmar en el área inmediatamente al lado del cambio para mostrar su aprobación del cambio. Alternativamente, el documento puede ser reescrito con el nuevo término incluido, pero deberá ser firmado por todas las partes.

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

El dueño de la unidad de alquiler o la persona que firma el contrato de alquiler en nombre del dueño debe entregarle una copia del documento dentro de los 15 días posteriores a su firma.<sup>104</sup> Asegúrese de que su copia muestre la firma del dueño o del agente del dueño, 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 alquiler a largo plazo del propietario cada año calendario, previa solicitud.

### **Alteraciones para acomodar a un inquilino con discapacidad**

Según las leyes de vivienda justa, los proveedores de vivienda deben hacer excepciones razonables a políticas, prácticas o servicios neutrales, o realizar ciertas modificaciones físicas razonables cuando sea necesario para brindar a las personas con discapacidades una oportunidad igual de usar y disfrutar de una vivienda. Una adaptación razonable podría incluir cambiar la fecha de vencimiento del alquiler o renunciar a una política que prohíbe animales para permitir que un animal de servicio o de apoyo emocional resida en la unidad. Un propietario también debe permitir que un inquilino con una discapacidad realice modificaciones *razonables* - cambios físicos - en las instalaciones en la medida necesaria para permitir al inquilino "el pleno disfrute de las instalaciones".<sup>105</sup> Excepto en propiedades que reciben "asistencia financiera federal", según lo define la ley, el *inquilino* debe pagar por las modificaciones.

Sin embargo, el propietario está obligado a 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, como un cambio en una política o práctica, por la cual el dueño de la propiedad no puede cobrar, incluso si implica algunos costos. Como condición para realizar ciertas modificaciones, el propietario puede exigir al inquilino que firme un acuerdo para restaurar el interior de la unidad de alquiler a su estado anterior al final de la tenencia. 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 propietario puede exigir que se establezca alguna forma de garantía financiera que sea suficiente para pagar la restauración debidamente requerida. Esto puede tomar la forma de requerir que el inquilino deposite en una cuenta de depósito en garantía que genere intereses, durante un período razonable, una cantidad razonable de dinero que no exceda el costo de las restauraciones, donde los intereses de dicha cuenta se acumularán en beneficio del inquilino.<sup>106</sup>

Los animales de asistencia y los animales de servicio, utilizados por personas con discapacidades como una adaptación razonable para una discapacidad, no son mascotas y no están sujetos a una política de prohibir mascotas. Negarse a realizar adaptaciones razonables en reglas, políticas, prácticas o servicios cuando estas adaptaciones puedan ser necesarias para brindar a una persona con discapacidades la oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda en igualdad de condiciones, viola las leyes de vivienda justa.

Para mayor información sobre adaptaciones razonables, revise [https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](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](https://www.hud.gov/sites/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

## DERECHOS LEGALES BÁSICOS DEL INQUILINO

*Los inquilinos tienen derechos legales básicos que siempre están presentes, sin importar lo que diga el contrato de alquiler. Estos derechos incluyen todo lo siguiente:*

- Límites en la cantidad del depósito de seguridad que el propietario puede exigirle que pague (consulte las páginas 34-37).
- A partir del 1 de enero de 2020, la mayoría de las unidades de alquiler están cubiertas por la Ley de Protección al Inquilino, que establece un límite en los aumentos anuales de alquiler igual al 5 % más la inflación, o el 10 %, lo que sea menor, y no más de dos aumentos de alquiler dentro de un período de 12 meses (consulte las páginas 39-40).<sup>107</sup> Los inquilinos que viven en ciudades con programas de estabilización de alquileres podrían tener protecciones adicionales de alquiler disponibles para ellos. Consulte el Apéndice 2 de esta guía para obtener una lista completa de las ciudades y condados de California con protecciones de estabilización de alquileres.
- Límites al derecho del propietario de entrar en la unidad de alquiler (consulte las páginas 48-50).
- El derecho a un reembolso del depósito de seguridad, o un desglose por escrito de cómo fue utilizado por el propietario, después de que se mude (consulte las páginas 74-76).
- El derecho a demandar al propietario por violaciones de la ley o de su contrato de alquiler.
- El derecho a reparar defectos graves en la unidad de alquiler y a deducir ciertos costos de reparación del alquiler, bajo circunstancias apropiadas, siempre que el inquilino dé al propietario un aviso previo razonable (consulte las páginas 56-57).
- El derecho a retener el alquiler en circunstancias apropiadas (consulte las páginas 59-61).
- Derechos bajo la garantía de habitabilidad (consulte las páginas 52-55).
- El derecho al convenio implícito del contrato de alquiler de "disfrute tranquilo" (consulte las páginas 67-68).
- Protección contra el desalojo por represalias (consulte las páginas 109-110).
- La mayoría de los inquilinos están protegidos de ser desalojados sin una causa justificada, lo que significa que el propietario debe tener una razón legal válida para un desalojo (consulte las páginas 73-74).
- El derecho a solicitar una adaptación razonable (consulte las páginas 30-31).
- El derecho a una vivienda justa y protecciones contra la discriminación ilegal.

Estos y otros derechos se analizarán a lo largo del resto de esta guía.

## **El deber de buena fe y trato justo.**

Todo contrato de alquiler requiere que el propietario y el inquilino traten entre sí de manera justa y de buena fe. Esencialmente, esto significa que tanto el propietario como el inquilino deben tratarse mutuamente con honestidad y razonabilidad. Este deber de buena fe y trato justo está implícito por ley en cada contrato de arrendamiento, aunque el deber no suele estar expresamente establecido en el acuerdo. 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 irrazonable con el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del acuerdo. En otras palabras, el convenio implícito impone a cada parte la obligación de hacer todo lo que el contrato presupone que harán para lograr su propósito.<sup>108</sup>

## **DIVULGACIONES DEL PROPIETARIO**

Existen muchas divulgaciones a nivel estatal que los propietarios están obligados por ley a realizar antes de que comience la tenencia. Puede haber otros requisitos de divulgación local en función de la ciudad o el condado en el que se encuentre la unidad de alquiler. Estas divulgaciones requeridas a menudo aparecen como adendas o anexos a los contratos de alquiler. Aquí hay algunos que podría encontrar.

### **Pintura a base de plomo**

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

- El propietario debe revelar la presencia de pintura a base de plomo y peligros de pintura a base de plomo conocidos en la vivienda antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler.<sup>109</sup> El propietario también debe entregar al inquilino una copia del folleto del gobierno federal, "Proteja a su familia del plomo en su hogar" (disponible 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.<sup>110</sup>
- El propietario no está obligado a realizar ninguna evaluación de la pintura a base de plomo ni a eliminarla.<sup>111</sup>
- El contrato de alquiler debe contener una declaración de advertencia sobre el plomo en el lenguaje requerido por la ley.<sup>112</sup>
- El propietario también debe proporcionar a los inquilinos y posibles inquilinos una Divulgación por escrito de Información sobre Pintura a Base de Plomo o Peligros de Pintura a Base de Plomo.<sup>113</sup>

### **Tratamientos periódicos de control de plagas**

Una empresa de control de plagas debe dar aviso por escrito al propietario y a los inquilinos de una propiedad de alquiler sobre los pesticidas que se utilizarán cuando la empresa realice un tratamiento inicial como parte de un contrato de servicio continuo de control de plagas. El propietario debe entregar una copia de este aviso a cada nuevo inquilino que ocupará una unidad de alquiler que será atendida bajo el contrato de servicio. Si el propietario no lo hace, el nuevo inquilino podría demandar al propietario por los costos incurridos, los costos de mudanza y una penalización adicional de hasta \$2500.<sup>114</sup>

### **Chinches**

Antes de crear una nueva tenencia para una unidad de vivienda, un propietario debe proporcionar un aviso por escrito a un posible inquilino sobre 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 por escrito de manera oportuna al propietario sobre infestaciones sospechosas. 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.<sup>115</sup> Si se encuentran chinches, un propietario no puede mostrar, alquilar o arrendar la unidad de alquiler hasta que las chinches sean erradicadas.<sup>116</sup>

### **Asbesto**

Las propiedades residenciales construidas antes de 1981 pueden contener asbesto. Los propietarios de inmuebles construidos antes de 1981 deben divulgar la presencia de asbesto siempre que descubran o sospechen razonablemente la presencia de asbesto en la propiedad.<sup>117</sup>

### **Material cancerígeno**

En 1986, los votantes de California aprobaron la Ley de Agua Potable Segura y Aplicación de Sustancias Tóxicas 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 productos químicos (enumerados por el Estado de California) que causan cáncer, defectos de nacimiento u otros daños reproductivos si esa persona o entidad sabe o sospecha que el químico está presente en un lugar de trabajo, negocio o vivienda de alquiler. Ejemplos de productos químicos enumerados incluyen, pero no se limitan a, arsénico, asbesto, benceno y plomo. Para los propietarios con 10 o más empleados, el propietario debe proporcionar el aviso en uno o más lugares visibles en la propiedad de alquiler para advertir a los inquilinos, posibles inquilinos y otros sobre la posible exposición al producto químico listado. Para mayor información, visite el sitio web de la Proposición 65 del Estado de California en <https://www.p65warnings.ca.gov/>.

### **Contaminación por metanfetaminas**

La propiedad residencial que se utilizó para la producción de metanfetaminas puede estar significativamente contaminada.

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

El dueño debe entregar un aviso por escrito de la orden del oficial 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 dueño no cumple con estos requisitos. El dueño debe cumplir con estos requisitos hasta que reciba un aviso del oficial de salud de que la propiedad no requiere más acciones.<sup>118</sup>

### **Permiso de demolición**

El dueño de una vivienda que ha solicitado un permiso para demoler la vivienda debe dar aviso por escrito de este hecho a un posible inquilino *antes* de aceptar cualquier tarifa del inquilino o de celebrar un contrato de alquiler con el mismo. (El dueño debe dar aviso 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 temprana en la cual el dueño espera que ocurra la demolición y que la tenencia terminará.<sup>119</sup>

## **Base militar o explosivos**

Un propietario que sabe que una unidad de alquiler está a menos de una milla de una base militar cerrada en la que se usaron municiones o explosivos militares debe dar aviso por escrito de este hecho a un posible inquilino. El propietario debe entregar este aviso al inquilino antes de que el inquilino firme un contrato de alquiler.<sup>120</sup>

## **Muerte en la unidad de alquiler**

La ley de California requiere que un propietario informe a un posible inquilino sobre una muerte y la manera en que ocurrió dicha muerte en la unidad de alquiler dentro de los últimos tres años. El propietario no está obligado a revelar que un ocupante de la unidad de alquiler vivía con el virus de inmunodeficiencia humana ("VIH") o murió por complicaciones relacionadas con el SIDA. La ley no protege a un dueño, sin embargo, de la responsabilidad por hacer representaciones intencionales falsas en respuesta a una consulta directa de un posible inquilino que preguntó sobre una muerte en la unidad de alquiler.<sup>121</sup>

## **Proyecto de conversión de condominios**

Una unidad de alquiler puede estar en un proyecto de conversión de condominios. Un proyecto de conversión de condominios es un edificio de apartamentos que ha sido convertido en condominios o un edificio de condominios de nueva construcción que reemplaza viviendas residenciales demolidas. Antes de que el posible inquilino firme un contrato de alquiler, el dueño o subdivisor del proyecto de condominios debe entregar al inquilino un aviso por escrito que incluya todo lo siguiente:

- La unidad ha sido aprobada para la venta y puede ser vendida al público.
- El contrato de alquiler del inquilino puede rescindirse (finalizado) si la unidad es vendida.
- El inquilino será informado al menos 90 días antes de que la unidad se ofrezca para la venta.
- Normalmente, al inquilino se le dará una primera opción para comprar la unidad.

El aviso debe contener el texto legalmente requerido. Este requisito de notificación se aplica solo a proyectos de conversión de condominios que tengan cinco o más unidades de vivienda y que hayan recibido la aprobación final.<sup>122</sup> Si no se da la notificación, el inquilino puede recuperar los gastos reales de mudanza que no excedan los \$1100 y el primer mes de alquiler en la nueva unidad de alquiler del inquilino, si la hay, sin exceder los \$1100. Estas disposiciones de notificación no se aplican a proyectos de cuatro unidades de vivienda, o menos, o como resultado de transferencias debido a una orden judicial (incluidos los procedimientos de sucesión), procedimientos de ejecución hipotecaria o fideicomisos.<sup>123</sup>

En algunas ciudades, pueden aplicarse 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 dueño tiene conocimiento real de que la unidad de alquiler está ubicada en una zona de riesgo 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.<sup>124</sup>

## **Ley de Megan**

Un propietario debe incluir el siguiente texto en cada contrato de alquiler: "Aviso: de acuerdo

con la Sección 290.46 del Código Penal, la información sobre delincuentes sexuales registrados específicos está disponible para el público en un sitio web mantenido por el Departamento de Justicia en [www.meganslaw.ca.gov](http://www.meganslaw.ca.gov). De acuerdo con los antecedentes penales de un infractor, esta información incluirá tanto la dirección en la que reside el infractor o la comunidad de residencia y el código postal en el que reside".<sup>125</sup>

### REGLAS BÁSICAS QUE RIGEN LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Al comienzo de la tenencia, el propietario puede, y lo más probable es que lo haga, requerir que pague un **depósito de seguridad**. El propietario puede usar el depósito de seguridad, por ejemplo, si se muda debiendo alquiler, daña la unidad de alquiler más allá del desgaste normal o deja la unidad de alquiler menos limpia de lo que estaba cuando se mudó.<sup>126</sup>

Según la ley de California, un contrato de alquiler no puede estipular que un depósito de seguridad no sea reembolsable.<sup>127</sup> Esto significa que cuando finaliza la tenencia, el propietario *debe* devolverle cualquier pago que sea un depósito de seguridad, *a menos que* el propietario use el depósito para un propósito legal, como se describe en las páginas 74-76.

Casi todos los propietarios cobran a los inquilinos un depósito de seguridad. El depósito de seguridad puede llamarse último mes de alquiler, depósito de seguridad, depósito para mascotas, tarifa de llave o tarifa de limpieza. El depósito de seguridad puede incluso ser una combinación de tarifas. No importa cómo se llamen estos pagos o tarifas, la ley los considera a todos, así como cualquier otro depósito o cargo, como parte del depósito de seguridad.<sup>128</sup>

La ley limita la cantidad total que los propietarios y pequeños propietarios (según se define a continuación) pueden exigirle que pague como depósito de seguridad. A partir del 1 de julio de 2024, los propietarios estarán limitados a un monto no mayor a un mes de alquiler que pueden cobrar como depósito de seguridad.<sup>129</sup> Esta nueva ley se aplica a residencias amuebladas y no amuebladas. La ley no permite excepciones para depósitos de mascotas, tarifas de llaves o tarifas de limpieza. Por ejemplo, no se permite un depósito adicional por mascotas para inquilinos que viven con un animal de servicio o de apoyo emocional. Independientemente de la justificación del propietario o del nombre que se le dé a cualquier otro depósito o cargo, la ley los considera a todos como parte del depósito de seguridad y los limita a una cantidad igual a un mes de alquiler.<sup>130</sup>

Solo los pequeños propietarios pueden cobrar más por un depósito de seguridad. Los pequeños propietarios pueden cobrar hasta dos meses de alquiler como depósito de seguridad.<sup>131</sup> Se definen como personas individuales o compañías de responsabilidad limitada propiedad de personas que poseen y alquilan una o dos propiedades que contienen no más de 4 unidades de alquiler.

Los inquilinos no deben creer que su depósito de seguridad de alguna manera constituya un pago anticipado para el último mes de alquiler, incluso si el propietario ha utilizado este término con respecto al depósito de seguridad. El propietario casi siempre podrá insistir en que un inquilino pague el alquiler de su último mes o una parte parcial del mismo.

**EXCEPCIÓN: Tarifa de evaluación de solicitud.** La ley permite que un propietario cobre al inquilino una tarifa de evaluación de solicitud, *además* del depósito de seguridad (consulte las páginas 15-16).<sup>132</sup> La tarifa de evaluación de solicitud está destinada a cubrir el costo de obtener información sobre usted, como verificar sus referencias personales y obtener su informe de crédito (consulte las páginas 15-16). La tarifa de evaluación de la solicitud *no* es parte del depósito de seguridad y no es reembolsable como parte del depósito de seguridad.

Sin embargo, cualquier otra tarifa cobrada por el propietario al inicio de la tenencia para cubrir los costos del propietario por procesar un nuevo inquilino es parte del depósito de seguridad.<sup>133</sup>

Escenarios relacionados con el depósito de seguridad:

- Supongamos que acordó alquilar un apartamento sin amueblar por \$1000 al mes. Antes de mudarse, el propietario solo puede requerirle que pague hasta un mes de alquiler como depósito de seguridad (\$1000). El propietario también puede requerir que pague el primer mes de alquiler de \$1000, más una tarifa de revisión de solicitud de hasta \$62,02 a partir de diciembre de 2023, además del depósito de seguridad de \$1000. Esto se debe a que el alquiler del primer mes y la tarifa de evaluación de la solicitud no forman parte del depósito de seguridad.
- Supongamos que el propietario le exige pagar un depósito de seguridad de \$1000 (el máximo permitido por la ley para una unidad sin amueblar cuando el alquiler es de \$1000). El propietario no puede entonces añadir a este depósito de \$1000 tarifas adicionales de depósito como una tarifa de limpieza de \$200, un depósito de llave de \$25, un depósito de buzón de \$50 u otras tarifas similares. Los \$1000 más las tarifas adicionales estarían prohibidos por la ley estatal.

Un propietario no puede exigir que un depósito de seguridad sea no reembolsable.<sup>134</sup> Sin embargo, cuando se muda de la propiedad, la ley permite que el propietario retenga todo o parte del depósito de seguridad por lo siguiente:

- usted queda debiendo el alquiler;
- deja la unidad de alquiler menos limpia de lo que estaba cuando se mudó; a partir del 1 de enero de 2025, un propietario no podrá usar su depósito de seguridad para limpieza profesional de alfombras u otros servicios de limpieza profesional a menos que esos servicios sean necesarios para devolver la unidad de alquiler a la condición en que estaba cuando se mudó, más allá del desgaste normal;
- usted dañó la unidad de alquiler más allá del desgaste normal;
- usted ha realizado alteraciones y no devolvió la unidad a su condición original; o
- no restauró la propiedad personal (como llaves o muebles), salvo por el desgaste normal.

Si ninguna de estas circunstancias está presente, el propietario debe devolverle la totalidad del monto que usted pagó como depósito de seguridad. Sin embargo, si dejó el alquiler muy sucio o dañado más allá del desgaste normal, por ejemplo, el propietario podría retener una cantidad que sea razonablemente necesaria para limpiar o reparar el alquiler y devolverlo a la condición en la que estaba al comienzo de la tenencia.<sup>135</sup> Las deducciones de los depósitos de seguridad y los períodos en los que el propietario debe notificar al inquilino sobre cualquier deducción se analizan en detalle en las páginas 74-85.

Asegúrese de que su contrato de alquiler indique 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 tanto del recibo, si procede, como de su contrato de alquiler en caso de una disputa.<sup>136</sup> Además, a partir del 1 de enero de 2025, un propietario no puede cobrarle una tarifa si decide pagar su depósito de seguridad con un cheque.<sup>137</sup>

## **Miembros del servicio**

A partir del 1 de abril de 2025, si un propietario cobra a un miembro del servicio un depósito de seguridad más alto debido al historial de crédito, puntuación crediticia, historial de vivienda u otro factor relacionado con la tenencia del miembro del servicio, el propietario está obligado a proporcionarle al miembro del servicio una declaración por escrito en o antes de la fecha en que se firme el contrato de alquiler a largo plazo que explique la(s) razón(es) por la(s) cual(es) se está cobrando un depósito de seguridad más alto, así como el monto del depósito de seguridad. La cantidad adicional del depósito de seguridad recibido debe ser devuelta al miembro del servicio si, después de seis meses de ser inquilino, el alquiler del miembro del servicio está al día. El contrato de alquiler a largo plazo también debe incluir la fecha en que se devolverá el monto adicional del depósito de seguridad si se cumple la condición anterior.<sup>138</sup>

Además, los pequeños propietarios (según se define en la página 35) solo pueden cobrar a un miembro del servicio hasta un mes de alquiler como depósito de seguridad, a diferencia de la cantidad mayor de depósito de seguridad que se les permite cobrar a cualquier otra persona, es decir, hasta dos meses de alquiler. Los pequeños propietarios tampoco pueden negarse a alquilarle a un miembro del servicio porque están legalmente prohibidos de cobrar una cantidad mayor de depósito de seguridad.<sup>139</sup>

La ley de California permite a los sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso de ancianos/adultos dependientes rescindir su contrato de alquiler anticipadamente sin penalización. Un propietario no puede cobrarle a un inquilino una penalización por rescindir su contrato de alquiler, independientemente de lo que se indique en su contrato, si el inquilino está rescindiendo dicho contrato debido a violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso de ancianos/adultos dependientes. El inquilino debe informarle al propietario por escrito que está rescindiendo el contrato de alquiler antes de tiempo debido a violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso de ancianos/adultos dependientes que ha experimentado, y proporcionar 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 exigirle al inquilino que pague el alquiler durante 14 días después de proporcionar este aviso (el cual debe ser reembolsado si el propietario vuelve a alquilar la unidad dentro de ese tiempo). Los inquilinos también pueden rescindir su contrato de alquiler a largo plazo antes de tiempo si es necesario porque un miembro del hogar del inquilino es sobreviviente de violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso de ancianos/adultos dependientes.<sup>140</sup> El Proyecto Nacional de Ley de Vivienda ha creado un Kit de Herramientas para la Rescisión Anticipada del Alquiler, disponible en: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/00-CA-Civil-Code-1946.7-Toolkit-Jan-2016updated.pdf>.

La ley normal de depósito de seguridad se aplica en casos donde un sobreviviente tiene que rescindir su contrato de alquiler a largo plazo antes de tiempo.<sup>141</sup> Además, si el inquilino es un sobreviviente de violencia doméstica, el propietario no puede penalizar al inquilino por daños a la propiedad, ni deducir el costo del depósito de seguridad para reparar esos daños, causados por el abusador del sobreviviente de violencia doméstica si el sobreviviente de violencia doméstica (es decir, el inquilino) no invitó al abusador a la propiedad.<sup>142</sup>

Si el edificio cambia de dueño durante su tenencia, su anterior propietario es responsable de transferir su depósito de seguridad al nuevo propietario o devolverle el depósito de seguridad a usted, menos cualquier deducción legal.<sup>143</sup>

Para las tenencias que comiencen el 1 de julio de 2025 o después, el propietario está obligado a tomar fotografías de la unidad de alquiler inmediatamente antes o al comienzo de la tenencia para capturar con precisión el estado de la unidad.<sup>144</sup> Usted debería considerar pedirle al propietario copias de estas fotografías para sus propios registros o tomar sus propias fotografías antes de introducir sus pertenencias en la unidad.

Si el propietario no devuelve parte o la totalidad de un depósito de seguridad sin tener una

razón permitida por la ley, es posible que pueda recuperar su depósito en el tribunal, por ejemplo, mediante la presentación una demanda en el tribunal de reclamos menores.<sup>145</sup> Si el propietario retuvo el depósito de seguridad de mala fe, el tribunal puede otorgarle al inquilino hasta el doble del monto del depósito de seguridad, más cualquier daño monetario que el inquilino haya sufrido.<sup>146</sup>

## **LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO**

Aunque no es legalmente obligatorio, es una buena práctica para usted y el propietario, o el agente del propietario, completar la Lista de inventario, como el ejemplo en las páginas 129-132 (o una similar). Generalmente, el propietario tendrá un formulario de este tipo disponible. Es mejor hacerlo antes de mudarse, pero se puede hacer dos o tres días después, si el propietario está de acuerdo. Usted y el propietario o agente deben recorrer juntos la unidad de alquiler y anotar el estado de los artículos incluidos en la lista de verificación en la sección "Condición al llegar". Además de anotar las condiciones en la lista de verificación, se recomienda que tome fotografías de la unidad para registrar su estado, con especial consideración a cualquier estado que requiera atención.

Tanto el propietario como el inquilino deben firmar y colocar la fecha en la lista de verificación, y ambos deben conservar una copia. Completar cuidadosamente la lista de verificación al comienzo de la tenencia ayudará a evitar desacuerdos sobre el estado de la unidad cuando se mude. Debe completar la Lista de verificación de inventario y tomar fotos de cualquier problema, incluso si el propietario no desea realizar una inspección con usted.

Consulte sugerencias adicionales sobre la Lista de verificación de inventario en la página 88.

## **SEGURO PARA INQUILINOS**

El **seguro para inquilinos** protege la propiedad personal del inquilino de pérdidas causadas por incendios o robos. También protege a un inquilino contra la responsabilidad legal por muchas reclamaciones o demandas presentadas por el propietario u otros que alegan que el inquilino lesionó negligentemente (por descuido) a otra persona o dañó la propiedad de la persona. El seguro para inquilinos generalmente solo protege al titular de la póliza. Un compañero de cuarto debe obtener su propia póliza de seguro de inquilino para proteger su propiedad personal. Muchos propietarios requerirán que un inquilino tenga un seguro para inquilinos, específicamente cobertura de responsabilidad civil, y establecerán los términos mínimos de cobertura. Asegúrese de incluir el costo de este seguro en lo que le costará vivir en la propiedad.

Dejar accidentalmente encendido un calentador portátil que cause un incendio y destruya la unidad de alquiler, o la propiedad de otro inquilino, es un ejemplo de **negligencia** por la cual el inquilino podría ser considerado legalmente responsable.<sup>147</sup> El inquilino podría ser requerido a pagar por las pérdidas que el propietario u otros inquilinos sufran debido a la negligencia del inquilino. El seguro para inquilinos debería cubrir parte o la totalidad de su responsabilidad de pagar a la otra parte por sus pérdidas. Por esa razón, se recomienda que un inquilino compre un seguro para inquilinos incluso si el propietario no lo requiere.<sup>148</sup>

Sin embargo, cabe señalar que varios casos en jurisdicciones con control de alquileres han sostenido que el propietario no puede desalojar a un inquilino por no adquirir un seguro para inquilinos que cubra sus propias pertenencias.<sup>149</sup>

Si el inquilino decide contratar un seguro para inquilinos, debe asegurarse de que ofrezca la protección que desea, cumpla con los requisitos establecidos por el propietario y tenga un precio razonable. El inquilino debe consultar con más de una compañía de seguros, ya que el precio y el tipo de cobertura pueden variar ampliamente entre las compañías de seguros. El precio también se verá afectado por la cantidad de protección de seguro que decida comprar.

Es probable que el propietario tenga un seguro que cubra la unidad de alquiler o la vivienda, pero no debe asumir que el seguro del propietario le protegerá a usted. Si la compañía de seguros del propietario le paga al propietario por una pérdida que usted causó, la compañía de seguros puede entonces demandarle para recuperar lo que le ha pagado al propietario.

Si desea usar una cama de agua, o si tiene mascotas, el propietario puede requerirle que obtengas una póliza de seguro para cubrir posibles daños a la propiedad.<sup>150</sup>

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

- El proveedor de cuidado infantil familiar ya tiene o está obteniendo una póliza de seguro de responsabilidad civil.
- El propietario solicita por escrito ser añadido a la póliza de seguro del proveedor de cuidado infantil familiar.
- La póliza de seguro no se cancelará si se añade al propietario.
- El propietario pagará la cantidad adicional si al agregarlo hace que el proveedor de cuidado infantil familiar pague una prima más alta.<sup>151</sup>

## **LÍMITES A LOS AUMENTOS DE ALQUILER Y PROGRAMAS LOCALES DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES**

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 adelante denominada la "Ley de Protección al Inquilino").<sup>152</sup> La Ley de Protección al Inquilino limita los aumentos brutos de alquiler en propiedades cubiertas dentro de un período de 12 meses al 5 % más el cambio en el costo de vida de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor, o al 10 %, lo que sea menor.<sup>153</sup> Los propietarios también tienen prohibido aumentar el alquiler más de dos veces en un período de 12 meses.<sup>154</sup>

Según la ley, los propietarios aún pueden establecer la tarifa de alquiler inicial en cualquier cantidad que elijan. El límite en los aumentos brutos de alquiler solo se aplica a los aumentos de alquiler después de que se haya establecido la tarifa de alquiler inicial.<sup>155</sup> El límite de alquiler no se aplica a los siguientes tipos de propiedades:

- Algunos tipos de viviendas subsidiadas por el gobierno.<sup>156</sup>
- Vivienda que está limitada por acuerdo u otra restricción para proporcionar vivienda asequible a personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados.
- Dormitorios escolares.
- Vivienda sujeta a una ley local de estabilización de alquileres que tiene límites más restrictivos en los aumentos de alquiler.
- Vivienda que tiene menos de 15 años, a menos que sea una casa móvil.
- Un dúplex en el que el dueño ocupaba una de las unidades como su residencia principal al comienzo de su tenencia y el dueño aún vive allí.
- Casa unifamiliar o condominio si el dueño no es un fideicomiso de inversión inmobiliaria (REIT, por sus siglas en inglés), una corporación o una LLC en la que al menos un miembro es una corporación, y el dueño le dio al inquilino un aviso por escrito indicando que la unidad está exenta de esta ley.<sup>157</sup>

Puede averiguar los miembros de una LLC a través de una búsqueda en el sitio web de búsqueda de negocios del Secretario de Estado de California.<sup>158</sup>

El límite de alquiler 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 los cobros excesivos 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 prorrogue.

Algunas ciudades de California tienen **ordenanzas de estabilización de alquileres** que limitan o prohíben los aumentos de alquiler.<sup>159</sup> Cada ordenanza de jurisdicción es diferente. Las ordenanzas locales de estabilización de alquileres que se promulgaron antes del 1 de septiembre de 2019 tendrán prioridad 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 al Inquilino solo si ofrecen protecciones más fuertes. En la medida en que se aplique una ordenanza local, algunas ordenanzas locales especifican los procedimientos que un propietario debe seguir antes de aumentar el alquiler de un inquilino.

Algunas ciudades tienen juntas de alquiler que tienen el poder de aprobar o denegar aumentos en el alquiler. Otras ordenanzas municipales permiten un aumento porcentual determinado en el alquiler cada año. Según la ley estatal, todas las unidades están sujetas a "descontrol de vacantes". Esto significa que el propietario puede volver a alquilar una unidad al precio de mercado cuando el inquilino se muda voluntariamente, abandona la unidad, o cuando el propietario desaloja a un inquilino debido a un incumplimiento del contrato de alquiler, termina la tenencia por falta de pago del alquiler o por otras razones permitidas.

Una ordenanza de estabilización de alquileres puede impactar la relación entre el propietario y el inquilino de otras maneras importantes además de las descritas aquí. Averigüe si vive en una ciudad o condado con estabilización de alquileres u otras leyes de vivienda de alquiler (consulte la lista de ciudades y condados con estabilización de alquileres en el Apéndice 2). Comuníquese con sus funcionarios locales de vivienda 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 sus sitios 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 establece límites en la cantidad que un propietario puede aumentar el alquiler es la sección 396 del Código Penal. Esta sección cubre el período de 30 días posterior a un estado de emergencia declarado por el Presidente, Gobernador o cuerpo de gobierno local con autoridad para hacer esa declaración (es decir, Consejo de la Ciudad, Junta de Supervisores, etc.) y prohíbe a un propietario aumentar los precios de alquiler a inquilinos existentes o potenciales en más del 10 por ciento.<sup>160</sup> Conocida como la ley de "anti-especulación de precios", las protecciones establecidas en esta ley están destinadas a evitar que los vendedores de bienes o proveedores de servicios cobren precios exorbitantes por necesidades si se declara un estado de emergencia tras una pandemia, incendio forestal, terremoto u otro desastre natural. Esta prohibición de aumento de alquiler no se aplica si el propietario puede demostrar que un aumento de más del 10 por ciento es directamente atribuible a costos adicionales por reparaciones o adiciones más allá del mantenimiento normal que fueron amortizados durante el plazo de alquiler, lo que causó que el alquiler aumentara en más del 10 por ciento.

---

## VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER

---

Como inquilino, debe cuidar razonablemente 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 sea causado por cualquier persona de la que usted sea responsable, como su familia, huéspedes o mascotas.<sup>161</sup> Estas importantes responsabilidades del inquilino se analizan con más detalle en "Cómo lidiar con problemas", páginas 51-68.

Esta sección aborda otros problemas que pueden surgir mientras vive en la unidad de alquiler. Por ejemplo, ¿puede el propietario entrar en la unidad de alquiler sin notificarle? ¿Puede el propietario aumentar el alquiler incluso si tiene un contrato de alquiler? ¿Qué puede hacer si tiene que mudarse antes de que termine el plazo de su contrato de alquiler?

### PAGAR EL ALQUILER

#### ¿Cuándo se debe pagar el alquiler?

La mayoría de los contratos de alquiler requieren que el alquiler se pague al comienzo de cada período de alquiler. Por ejemplo, en una tenencia de mes a mes, el alquiler generalmente debe pagarse el primer día del mes. Sin embargo, su contrato de alquiler puede especificar cualquier día del mes como el día en que se debe pagar el alquiler (por ejemplo, el día 10 de cada mes en un contrato de alquiler mes a mes o todos los martes en un contrato de alquiler semana a semana).

Como se explicó anteriormente en la página 24, el contrato de alquiler debe indicar el nombre y la dirección de la persona o entidad a la que debe realizar los pagos de alquiler (consulte la página 24). Si esta dirección no acepta entregas personales, puede enviar su pago de alquiler al dueño con el nombre y la dirección indicados. Si puede mostrar prueba de que envió el alquiler al nombre y dirección indicados (por ejemplo, un recibo de correo certificado), la ley asume que el dueño recibió el alquiler en la fecha del matasellos.<sup>162</sup>

Es muy importante que pague su alquiler en la fecha de vencimiento o antes. No pagar el alquiler a tiempo podría llevar a registros negativos en su informe de crédito,<sup>163</sup> cargos por demora (consulte la página 42) o incluso desalojo (consulte las páginas 89-110).

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

El propietario o el agente del propietario normalmente no pueden exigirle que pague el alquiler en efectivo o que utilice una transferencia electrónica de fondos. Debe permitirle pagar por otros medios, como un cheque personal, un giro postal o un cheque de caja. A partir del 1 de enero de 2025, un propietario no puede cobrarle una tarifa si decide pagar su alquiler o depósito de seguridad con cheque.<sup>164</sup> La forma de pago de su alquiler generalmente estará especificada en su contrato de alquiler. El propietario 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 no otorga al tercero ningún derecho de tenencia.<sup>165</sup>

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

Para exigirle que pague el alquiler en efectivo, el propietario debe primero darle un aviso por escrito en el cual se le indique que su cheque fue rechazado y que debe pagar

en efectivo durante el período indicado por el propietario. Este período no puede ser más de tres meses después de que usted:

- ordenó al banco detener el pago del cheque, o
- intentó pagar con un cheque que el banco devolvió al propietario debido a fondos insuficientes en su cuenta.

El propietario debe adjuntar una copia del cheque rechazado al aviso. Si el aviso cambia los términos de su contrato de alquiler, el propietario debe darle la cantidad adecuada de aviso previo (consulte las páginas 73-74).<sup>166</sup>

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

**Ejemplo:** Supongamos que tiene un contrato de alquiler mensual y que su alquiler vence el primero de cada mes. Supongamos que el contrato de alquiler no especifica la forma de pago del alquiler (cheque, efectivo, giro postal, etc.) ni la cantidad de aviso requerida para cambiar los términos del acuerdo (consulte las páginas 24-27). El 1 de abril, le entrega al propietario el cheque de alquiler de abril. El 11 de abril, el propietario recibe un aviso de su banco el cual indica que su cheque fue rechazado porque usted no tenía suficiente dinero en la cuenta. El 12 de abril, el propietario 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 sus derechos y obligaciones con respecto a estos hechos? ¿Cuáles son los derechos y obligaciones del propietario?

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

El requisito de que pague el alquiler en efectivo o mediante giro postal posiblemente cambie los términos de su contrato de alquiler y entrará en vigor en 30 días (el 12 de mayo) (consulte las páginas 40-41). Por lo tanto, podría argumentar que usted *podría* pagar su alquiler del 1 de mayo con un cheque. Sin embargo, esto podría hacer que el propietario devuelva su cheque y le entregue un **aviso de tres días** para pagar o desalojar, o decida entregarle un **aviso de 30 días** o **de 60 días** para terminar la tenencia (consulte las páginas 92-95). Sería mejor interpretar el período máximo de 3 meses para el pago en efectivo o el pago por giro postal para incluir el pago del alquiler de mayo. El requisito de que pague el alquiler en efectivo o mediante giro postal continúa por un máximo de tres meses, según lo especificado por el propietario, después de que el propietario recibió el aviso de que su cheque fue rechazado (hasta el 10 de julio). Es muy posible que tenga que pagar el alquiler de junio y julio en efectivo o mediante giro postal, y, si intentó afirmar que no estaba obligado a hacerlo en mayo, también el pago de agosto, si la tenencia continúa. Sería prudente no insistir en que no necesita pagar en efectivo o mediante giro postal para mayo.

¿Qué pasa con su cheque de alquiler del 1 de abril que fue devuelto por el banco del propietario? Como cuestión práctica, debería hacer que el cheque sea válido de inmediato. De lo contrario, el propietario puede entregarle un **aviso de tres días** para pagar o desalojar, que es el primer paso en el **proceso de desalojo** (consulte las páginas 89-109).<sup>167</sup>

### **Obtener recibos de los pagos de alquiler**

Si paga el alquiler en efectivo o con un giro postal, debe pedirle al propietario un recibo

firmado y fechado al mismo tiempo que pagas su alquiler. Legalmente, tiene derecho a un recibo por escrito cada vez que paga el alquiler.<sup>168</sup> Si paga con un cheque, puede usar el cheque cancelado como recibo. Guarde los recibos o cheques cancelados para siempre, de modo que tenga un registro de sus pagos en caso de una disputa.

### **Cargos por demora y cargos por cheques rechazados**

Aunque existe un argumento legal de que un contrato de alquiler no puede incluir un cargo por demora predeterminado, la mayoría de los contratos de alquiler contienen una disposición de cargo por demora. Esto se debe a que hay una excepción a esta regla cuando sería difícil determinar el costo real para el propietario causado por el pago tardío del alquiler, y el propietario ha hecho un esfuerzo por determinar ese costo. Incluso entonces, el cargo por demora predeterminado no debe ser superior a la estimación razonable de los costos que el propietario enfrentará como resultado del pago demorado. Un cargo por demora que sea tan alto que equivalga a una penalización no es legalmente válido.<sup>169</sup> Es común que los contratos de alquiler incluyan un "período de gracia" antes de que el cargo por demora entre en vigor. Un período de gracia típico exime la tarifa si el alquiler se paga antes del día 6. Asegúrese de leer y entender las disposiciones sobre cargos por demora en el contrato de alquiler.

Además, en algunas comunidades, los cargos por demora están limitados por ordenanzas locales de control de alquileres (consulte "Control de alquileres", página 119).

¿Qué pasa si ha firmado un contrato de alquiler que contiene una cláusula de cargo por demora y va a pagar el alquiler tarde por primera vez? Si tiene una buena razón para pagar tarde (por ejemplo, su cheque de pago se retrasó), explíquesele al propietario. Algunos propietarios **eximirán** (perdonarán) el cargo por demora si hay una buena razón para que el alquiler se pague tarde y si el inquilino ha sido responsable de otras maneras. Si el propietario no está dispuesto a perdonar o reducir el cargo por demora, pida que lo justifique (por ejemplo, en términos de costos administrativos por procesar el pago tarde). Sin embargo, si el cargo por demora es razonable, puede ser válido.

El propietario también puede cobrarle al inquilino un cargo si el cheque del inquilino para el alquiler (o cualquier otro pago) es rechazado por el banco del inquilino. Un cheque rechazado a menudo se llama cheque "rebotado" o "NSF" (fondos insuficientes) o cheque "devuelto". Para que el propietario pueda cobrarle al inquilino un cargo por cheque devuelto, el contrato de alquiler debe autorizar dicho cargo y el monto del cargo debe ser razonable.

Por ejemplo, un cargo razonable por un cheque devuelto sería el monto que el banco le cobra al propietario, más los costos razonables del propietario debido a que el cheque fue devuelto. Según el estatuto de "cheque sin fondos" de California, el propietario puede cobrar un cargo por servicio en lugar del cargo por cheque rechazado descrito en este párrafo. El *cargo por servicio* puede ser de hasta \$25 por el primer cheque que se devuelva por fondos insuficientes, y de hasta \$35 por cada cheque adicional.<sup>170</sup>

### **Pagos parciales de alquiler**

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, podría considerar ofrecer pagar parte del alquiler. Sin embargo, la ley permite que el propietario rechace un pago parcial o acepte el pago parcial y aun así le dé un **aviso de tres días** para pagar o desalojar.<sup>171</sup>

Si el propietario está dispuesto a aceptar un pago parcial del alquiler y darle más tiempo para pagar el saldo, es importante que usted y el propietario acuerden los detalles por escrito, y que guarde este escrito para siempre. El acuerdo escrito debe indicar la cantidad de alquiler parcial que pagó, la fecha en la que debe pagarse el resto del alquiler, el monto de cualquier cargo por demora adeudado y el acuerdo del propietario

de no tomar ninguna acción para **desalojarlo** si paga la cantidad adeudada antes de la fecha especificada. Tanto usted como el propietario deben firmar el acuerdo, y usted debería conservar una copia para siempre. Un acuerdo de este tipo es legalmente vinculante.

## **AUMENTOS DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Si el propietario puede aumentar la cantidad del depósito de seguridad después de que usted se mude depende de lo que diga el contrato de alquiler, cuánto ha pagado ya como depósito de seguridad, cuál es la razón del aumento y si la ley local permite tal aumento.

Si tiene un contrato de alquiler, el depósito de seguridad no puede aumentarse a menos que los aumentos estén permitidos por los términos de dicho contrato. Nuevamente, los aumentos del depósito de seguridad solo pueden alcanzar el monto de un mes de alquiler.

En un **acuerdo de alquiler periódico** (por ejemplo, un acuerdo de mes a mes), el propietario puede aumentar el depósito de seguridad a menos que esté prohibido por el acuerdo. El propietario debe darle un aviso adecuado antes de aumentar el depósito de seguridad. (Por ejemplo, normalmente se requiere un aviso por escrito con 30 días de anticipación en un contrato de alquiler de mes a mes). En un contrato de alquiler a plazo fijo, un cambio en el depósito generalmente solo puede ocurrir al renovar el contrato, a menos que el contrato de alquiler disponga lo contrario.

Los límites en los depósitos de seguridad pueden variar para los inquilinos que son personal militar en servicio activo (consulte el debate sobre los límites en los depósitos de seguridad, página 88). Las ordenanzas locales de **estabilización** de alquileres también pueden limitar o prohibir aumentos en los depósitos de seguridad.

El propietario debe proporcionarle un aviso por escrito con la debida antelación sobre cualquier aumento en el depósito de seguridad (consulte “Entrega adecuada de avisos”, páginas 96-97).

Normalmente, el propietario no puede exigirle que pague el aumento del depósito de seguridad en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos, sin ofrecer otras opciones (consulte las páginas 34-36).

## **AUMENTOS DE ALQUILER**

### **¿Cuánto se puede aumentar el alquiler?**

Si está cubierto por la Ley de Protección al Inquilino (límites estatales de alquiler), que se aplica a un porcentaje significativo de propiedades de alquiler, el propietario solo puede aumentar el alquiler en un período de 12 meses en un 5 % más la tasa de inflación o un 10 por ciento, lo que sea menor.<sup>172</sup> Si la tasa de inflación supera el 5 %, el aumento máximo del 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 discute en las páginas 73-74 de esta guía.

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

Esto depende de si su unidad de alquiler está sujeta a las leyes locales o estatales de estabilización de rentas y los términos de su contrato de alquiler.

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 del contrato a menos que el

contrato de alquiler permita aumentos de alquiler. El alquiler puede aumentar si se renueva el contrato de alquiler.

Para los contratos de alquiler con términos periódicos (por ejemplo, de semana a semana o de mes a mes), las propiedades sujetas a la Ley de Protección al Inquilino requieren un aviso por escrito de 30 días antes de cualquier aumento de alquiler propuesto. Si la propiedad está exenta del límite estatal de alquiler y no se aplican ordenanzas locales de estabilización de alquileres, el propietario debe proporcionarle al inquilino un aviso de 30 días (si el aumento del alquiler es del 10 por ciento o menos) o un aviso por escrito con 90 días de anticipación (si el aumento del alquiler es superior al 10 por ciento).<sup>173</sup> En estas circunstancias, no hay límite en la cantidad de veces que el propietario puede aumentar el alquiler, excepto que se requiere el aviso por escrito con la anticipación requerida, y los aumentos no pueden ser discriminatorios ni como represalias. El número real de días de aviso previo dependerá de la cantidad en que el propietario aumente el alquiler. El aviso por escrito debe indicarle cuánto aumentará el alquiler y cuándo entrará en vigor el aumento.

Para calcular el porcentaje del aumento del alquiler, necesita conocer el alquiler más bajo que el propietario le cobró durante los 12 meses anteriores, y el total combinado del nuevo aumento y cualquier otro aumento durante ese período.

**Ejemplo de cuando se requiere un aviso de 30 días:** Suponga que su alquiler ha sido de \$3000 por mes desde junio del año pasado. El propietario quiere aumentar su alquiler en \$150, a \$3150, a partir del 1 de junio. Aquí se explica cómo calcular el porcentaje del aumento del alquiler y la cantidad de aviso que el propietario debe darle:

Primero, calcule el porcentaje de aumento en el alquiler dividiendo la cantidad del aumento propuesto por el alquiler más bajo cobrado en los últimos 12 meses.

Es:

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

El aumento actual del alquiler (\$150) no excede el 10 por ciento del alquiler más bajo cobrado en los últimos 12 meses (\$3000). Por lo tanto, el propietario debe darle al menos 30 días de aviso por escrito del aumento de alquiler.

El requisito de aviso de 30 días se aplica esencialmente para cualquier aumento de alquiler del 10 % o menos, independientemente de si su unidad de alquiler está sujeta al límite de alquiler estatal o está exenta del límite de alquiler estatal.<sup>174</sup>

**Ejemplo de cuando se requiere un aviso de 90 días:** Suponga que vive en una propiedad que está exenta del límite de alquiler de la Ley de Protección al Inquilino (por ejemplo, una unidad de alquiler que fue construida en los últimos 15 años), por lo que el propietario tiene permitido aumentar su alquiler en más del 10 por ciento. Supongamos que su alquiler era de \$2500 el pasado 1 de junio, y que el propietario aumentó su alquiler en \$250, a \$2750, el pasado noviembre. El propietario quiere aumentar su alquiler nuevamente en \$250 el 1 de junio a \$3000 por mes. Aquí se explica cómo calcular el porcentaje del aumento del alquiler y la cantidad de aviso que el propietario debe darle:

El porcentaje de aumento en el alquiler debe calcularse sumando todos los aumentos de alquiler realizados en los 12 meses previos a la fecha efectiva del aumento, junio.

1. El aumento combinado del alquiler es:

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

El porcentaje de aumento se calcula utilizando el alquiler más bajo cobrado durante los 12 meses anteriores. El alquiler más bajo cobrado fue de \$2500. El porcentaje de aumento es igual a:

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

Dado que el aumento es superior al 10 por ciento, el propietario debe darle al menos 90 días de aviso.

Un propietario debe dar un aviso por escrito con la debida antelación sobre el aumento del alquiler y el aumento no puede ser por **represalias** (consulte las páginas 109-111). Si la unidad de alquiler está sujeta a una ordenanza local de estabilización de rentas en lugar de la Ley de Protección al Inquilino, la ordenanza local puede imponer límites de renta más estrictos y requisitos adicionales al propietario.

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

### **Aumentos de alquiler; aviso y fecha de vigencia**

El aviso de aumento de alquiler de un propietario debe ser por escrito. El propietario puede entregarle una copia del aviso personalmente.<sup>175</sup> En este caso, el aumento del alquiler entra en vigor en 30 o 90 días, como se explicó anteriormente.

El propietario también puede enviarle un aviso de aumento de alquiler por correo de primera clase. En este caso, el propietario debe enviar por correo una copia del aviso, con el franqueo adecuado, dirigida a usted en la unidad de alquiler. El propietario debe darle un aviso previo adicional de cinco días sobre el aumento del alquiler si envía el aviso por correo y el lugar de envío está 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 dentro de California, el propietario tendría que darle al menos 35 días de aviso desde la fecha de envío si el aumento del alquiler es del 10 por ciento o menos. Si el aumento del

alquiler es superior al 10 por ciento, el propietario tendría que darle al menos 95 días de aviso desde la fecha de envío.<sup>176</sup>

### **Ejemplo de un aumento de alquiler**

La mayoría de los avisos de aumento de alquiler indican que el aumento entrará en vigor al comienzo del próximo período de alquiler. Por ejemplo, un propietario que desee aumentar el alquiler en un 5 por ciento en un contrato de alquiler mes a mes, efectivo a partir del 1 de octubre, debe asegurarse de que el aviso del aumento se entregue personalmente al inquilino antes del 1 de septiembre o se envíe por correo al inquilino antes del 27 de agosto. Sin embargo, un propietario puede hacer efectivo el aumento en cualquier momento del mes *si* se da el aviso previo adecuado.

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

- Período de alquiler: mes a mes, desde el primer día del mes hasta el último día del mes.
- Alquiler: \$2500 por mes.
- Aumento del alquiler: \$125 (de \$2500 a \$2625) por mes (un aumento del 5 por ciento).
- Fecha en que se entrega personalmente al inquilino el aviso de aumento de alquiler: 17 de marzo (es decir, a mediados de mes).
- La fecha más temprana en que el aumento del alquiler puede entrar en vigor: 16 de abril.

Si el propietario entrega el aviso el 17 de marzo, el aumento entra en vigor 30 días

después, el 16 de abril. El propietario tiene derecho al aumento del alquiler a partir del 16 de abril. El 1 de abril, el inquilino pagaría \$1250 por la primera mitad de abril (es decir, 15 días con el alquiler anterior de \$2500, del 1 al 15 de abril), más \$ 1312,50 por la última mitad de abril (es decir, 15 días con el nuevo alquiler de \$2625, del 16 al 30 de abril). El alquiler total para abril que vence el 1 de abril sería de \$2562,50. Mirándolo de otra manera, el propietario tiene derecho a solo la mitad del aumento del alquiler durante abril, ya que el aviso de aumento de alquiler se hizo efectivo a mediados del mes.

Por supuesto, el propietario podría entregar un aviso de aumento de alquiler el 17 de marzo que indique que el aumento de alquiler entra en vigor el 1 de mayo. En ese caso, el inquilino pagaría:

\$2500 de alquiler el 1 de abril y \$2625 de alquiler el 1 de mayo.

### **INFORME POSITIVO DE PAGO DE ALQUILER A LA AGENCIA DE INFORMES DE CONSUMIDORES**

A partir del 1 de enero de 2025, los propietarios (con algunas excepciones limitadas) deben ofrecer a sus inquilinos la opción de que la información positiva de pago de alquiler se informe a al menos una agencia nacional de informes de crédito. La "información positiva de pago de alquiler" es información sobre los pagos de alquileres completos y puntuales de un inquilino, pero no incluye ningún caso en el que un inquilino no haya pagado su alquiler de manera completa o puntual.

Si su contrato de alquiler a largo plazo está vigente a partir del 1 de enero de 2025, el propietario debe proporcionarle una oferta para informar su información de pago de alquiler positivo a más tardar el 1 de abril de 2025, y al menos una vez al año a partir de entonces hasta que finalice su contrato de alquiler. Si entra en un contrato de alquiler el 1 de abril de 2025 o después, el propietario debe proporcionarle una oferta para comunicar sobre su información de pago de alquiler positivo en el momento en que se firme el contrato y luego una vez al año hasta que finalice su contrato de alquiler .

Un propietario puede proporcionarle su oferta de informar sobre el pago positivo del alquiler mediante correo de primera clase o correo electrónico. Si la oferta se realiza por correo de primera clase, el propietario debe incluir un sobre con su dirección y franqueo pagado junto con su oferta para que pueda devolver su elección escrita de informe de alquiler. Además, la oferta del propietario debe incluir todo lo siguiente:

- Una declaración de que el informe del propietario sobre su información positiva de pago de alquiler se realizará a su elección.
- Divulgación de la(s) agencia(s) nacional(es) de informes de crédito específica(s) a la(s) que el propietario informará sobre su información positiva de pago de alquiler.
- El monto de la tarifa que el propietario le cobrará por realizar el servicio de informes. La tarifa no puede exceder el costo real del propietario para proporcionar el servicio o diez dólares (\$10) por mes, lo que sea menor. Si el propietario no incurrirá en ningún costo, este no puede cobrarle una tarifa. El pago o no de la tarifa no puede ser informado a la(s) agencia(s) de informes de crédito.
- Instrucciones sobre cómo puede enviar su elección por escrito de comunicar información positiva de pago de alquiler al propietario por correo de primera clase o correo electrónico.
- Una declaración de que puede optar por permitir que el propietario comunique su información de pago de alquiler positiva en cualquier momento después de la oferta inicial del propietario.
- Una declaración de que puede elegir en cualquier momento que el propietario deje de comunicar su información positiva de pago de alquiler, pero no podrá reanudar el informe de su información positiva de pago de alquiler durante al menos seis meses después de su elección de optar por no participar
- Instrucciones sobre cómo puede optar por no comunicar la información positiva de pago de alquiler si anteriormente optó por este servicio.
- Un bloque de firma que debe firmar y fechar para aceptar la oferta del propietario de informar información positiva sobre el pago del alquiler.

Puede enviar su elección escrita completa de reporte de alquiler en cualquier momento una vez que haya recibido la oferta del propietario. Un propietario que reciba su solicitud para optar por participar o no participar en el informe de información positiva de alquiler debe cumplir con su solicitud.

Si no paga la tarifa del propietario por el servicio de informes, esto no puede ser una causa para la rescisión de su contrato de alquiler a largo plazo. Además, el propietario no puede deducir la tarifa de servicio de informes no pagada de su depósito de seguridad. Sin embargo, si la tarifa permanece sin pagarse durante 30 días o más, el propietario puede dejar de informar su información positiva de pago de alquiler y no podrá elegir que se comunique nuevamente su información positiva de pago de alquiler durante un período de seis meses a partir de la fecha en que la tarifa se venció por primera vez.

Si realiza deducciones legales de su alquiler o de otro modo retiene legalmente el alquiler, esas deducciones o retenciones no constituyen un pago de alquiler demorado.

Un propietario de un edificio residencial que contiene 15 o menos unidades no tiene que ofrecerle la opción de informar información positiva de pago de alquiler a menos que el propietario posea más de un edificio residencial, independientemente del número de unidades, y el propietario sea un fideicomiso de inversión inmobiliaria, una corporación o una empresa de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro sea una corporación. Los desarrollos de vivienda asistida tampoco tienen que ofrecer a sus inquilinos la opción de informar información positiva sobre el pago del alquiler. <sup>177</sup>

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

La ley de California establece que un propietario puede entrar a una unidad de alquiler solo por ciertas razones especificadas. El propietario no tiene derecho a entrar para realizar una inspección general. Solo se permiten las siguientes razones para la entrada:

- En una emergencia.
- Cuando el inquilino ha entregado o **abandonado** la unidad de alquiler.

Realizar reparaciones, decoraciones, alteraciones u otras mejoras necesarias o acordadas, o proporcionar servicios necesarios o acordados.

- Para mostrar la unidad de alquiler a posibles inquilinos, compradores o prestamistas, para permitir la entrada a contratistas o trabajadores que van a realizar trabajos en la unidad, o para llevar a cabo una **inspección inicial** solicitada por el inquilino antes del final de la tenencia (consulte la sección lateral sobre la Inspección Inicial, páginas 79).
- Si una orden judicial permite al propietario entrar.<sup>178</sup>
- Para instalar, reparar, reemplazar, mantener o leer el submedidor del servicio de agua.<sup>179</sup>
- Para inspeccionar balcones o terrazas elevadas.<sup>180</sup>
- Para inspeccionar un área donde el residente está participando en agricultura personal.<sup>181</sup>
- Para reparar, probar o hacer mantenimiento de detectores de humo o detectores de monóxido de carbono.<sup>182</sup>
- Si el inquilino tiene una cama de agua, inspeccionar la instalación de la cama de agua cuando la instalación haya sido completada, y periódicamente después de eso para asegurar que la instalación cumpla con los requisitos de la ley.<sup>183</sup>

El propietario o el agente del propietario debe dar al inquilino un aviso previo razonable por escrito antes de entrar en la unidad y solo puede entrar durante el horario comercial normal (generalmente, de 8 a. m. a 5 p. m. siete días a la semana). El aviso debe indicar la fecha, la hora aproximada y el propósito de la entrada.<sup>184</sup> Sin embargo, no se requiere aviso por escrito anticipado en ninguna de las siguientes circunstancias:

- Responder a una emergencia.
- El inquilino se mudó o abandonó la unidad de alquiler.
- El inquilino está presente y autoriza la entrada en el momento de la misma.
- El inquilino y el propietario acordaron que el propietario realizará reparaciones o proporcionará servicios y acordaron verbalmente que el propietario puede entrar para hacer las reparaciones o proporcionar los servicios. El acuerdo debe incluir la fecha y la hora aproximada de entrada, que debe ser dentro de una semana del acuerdo oral.<sup>185</sup>

El propietario o agente puede utilizar cualquiera de los siguientes métodos para entregar al inquilino un aviso por escrito de la intención de entrar en 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 de cuarto o un miembro adolescente del hogar del inquilino); o
- dejar el aviso en, cerca o debajo de la puerta de entrada habitual de la unidad de tal manera que sea probable que se encuentre; o

- dejar el aviso en, cerca o debajo de la puerta de entrada habitual de la unidad de tal manera que sea probable que se encuentre; o
- enviarle el aviso al inquilino.<sup>186</sup>

A falta de pruebas en contrario, la ley considera que un aviso por escrito con 24 horas de antelación es razonable en la mayoría de las situaciones.

Si el aviso se envía por correo al inquilino, se presume que enviarlo al menos seis días antes de la entrada prevista es razonable, en la mayoría de las situaciones.<sup>187</sup> El inquilino puede consentir un aviso más corto y permitir la entrada en horarios distintos a los de oficina normales.

Se aplican reglas especiales si el propósito de la entrada es mostrar la unidad de alquiler a un comprador. En ese caso, el propietario o el agente del propietario pueden notificar al inquilino de manera oral, ya sea en persona o por teléfono. A falta de pruebas en contrario, la ley considera que un aviso de 24 horas es razonable en la mayoría de las situaciones. Sin embargo, antes de que se pueda dar un aviso oral, el propietario o agente debe primero notificar al inquilino por escrito que el alquiler está en venta y que el propietario o agente puede contactar al inquilino oralmente para coordinar la muestra de la unidad de alquiler. Este aviso por escrito debe entregarse al inquilino dentro de los 120 días posteriores al aviso verbal. El aviso oral debe indicar la fecha, hora aproximada y propósito de la entrada.<sup>188</sup> El propietario o agente solo puede entrar durante el horario comercial normal (típicamente entre las 8 a. m. y las 5 p. m. siete días a la semana), a menos que el inquilino consienta la entrada en un horario diferente.<sup>189</sup> Cuando el propietario o agente entra en el alquiler conforme al aviso oral, deben dejar evidencia escrita de la entrada, como una tarjeta de presentación.<sup>190</sup>

El propietario no puede abusar del derecho de acceso permitido por estas reglas ni usar este derecho de acceso para acosar (molestar repetidamente) al inquilino.<sup>191</sup> Además, la ley prohíbe que un propietario viole de manera significativa e intencional estas reglas de acceso en un intento de influir en el inquilino para que se mude.<sup>192</sup>

Si el propietario viola estas reglas de acceso, hable con el mismo sobre sus preocupaciones. Si eso no tiene éxito en detener la mala conducta del propietario, envíe al propietario una carta formal solicitándole que observe estrictamente las reglas de acceso mencionadas 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 asistencia legal, o presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores para recuperar los daños que sufrió debido a la mala conducta del propietario. Si la violación de estas reglas por parte del propietario fue significativa e intencional, y el propósito del propietario era influir en que usted se mudara de la unidad de alquiler, puede demandar al propietario en el tribunal de reclamos menores por una sanción civil de hasta \$2000 por cada violación.<sup>193</sup>

## **SUBALQUILERES Y CESIONES**

A veces, un inquilino con un contrato de alquiler puede necesitar mudarse antes de que termine el plazo o puede necesitar ayuda para pagar el alquiler. En estas situaciones, el inquilino puede querer subalquilar la unidad de o ceder el contrato de alquilar a otro inquilino. El inquilino puede subalquilar la unidad de o ceder el contrato de alquiler a *menos que* los términos del contrato de alquilar impidan al inquilino hacerlo sin el consentimiento previo del propietario.

### **Subalquileres**

Un **subalquiler** es un acuerdo de alquiler separado entre el inquilino original y un nuevo

inquilino que se muda temporalmente (por ejemplo, durante el verano) o que se muda con el inquilino original y comparte el alquiler. El nuevo inquilino se llama subinquilino.

Con un subalquiler, el contrato de alquiler entre el inquilino original y el propietario permanece en pleno vigor y efecto. El inquilino original sigue siendo responsable de pagar el alquiler al propietario y actúa como propietario para el subinquilino. Cualquier acuerdo de subalquiler entre un inquilino y un subinquilino debe estar por escrito para evitar disputas.

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

Incluso si su contrato de alquiler no contiene una cláusula que le prohíba subalquilar o ceder, es prudente hablar sobre sus planes con el propietario con anticipación. Los subalquileres y las cesiones generalmente no suelen desarrollarse sin problemas a menos que todos hayan acordado de antemano por escrito. Una disposición de arrendamiento que requiere el consentimiento del propietario para ceder o subarrendar, pero que no establece un estándar para otorgar o retener dicho consentimiento, se interpreta como que contiene un estándar implícito de que dicho consentimiento no se retendrá de manera irrazonable.<sup>194</sup>

Podría usar un subalquiler en dos situaciones. En la primera situación, es posible que tenga un apartamento o casa más grande de lo que necesita y quiera ayuda para pagar el alquiler. Por lo tanto, quiere alquilarle una habitación a alguien. En la segunda situación, es posible que desee dejar la unidad de alquiler por un cierto período y regresar a ella más tarde. Por ejemplo, puede ser un estudiante universitario que se va del campus durante el verano y regresa en el otoño. Es posible que desee subalquilar a un subinquilino que acepte usar la unidad de alquiler solo por un período determinado.

Bajo un acuerdo de subalquiler, el subinquilino acepta hacerle los pagos a usted, no al propietario. El subinquilino no tiene responsabilidad directa con el propietario, solo con usted. En general, al subinquilino no se le deben otorgar más derechos de los que tiene usted como inquilino original. Hacerlo podría crear un conflicto con sus términos y obligaciones bajo su contrato de alquiler. Por ejemplo, si tiene un contrato de alquiler mes a mes, no debería prometer al subinquilino un plazo fijo. Si su contrato de alquiler no le permite tener una mascota, entonces el subinquilino no puede tener una mascota, ya que esto constituye una violación de su acuerdo con el propietario.

En cualquier situación de subalquiler, es esencial que tanto usted como el subinquilino tengan una comprensión clara de sus obligaciones. Para ayudar a evitar disputas entre usted y el subinquilino, este entendimiento debe plasmarse en un acuerdo de subalquiler por escrito que tanto usted como el subinquilino firmen.

El contrato de subalquiler debe incluir aspectos como el monto y la fecha de vencimiento del alquiler, a dónde debe enviar el subinquilino el alquiler, quién es responsable de pagar los servicios públicos (típicamente, gas, electricidad, agua, basura y teléfono), las fechas de inicio y finalización del contrato, una lista de cualquier pertenencia que deje en la unidad de alquiler, y cualquier condición de cuidado y uso de la unidad de alquiler y sus pertenencias. También es importante que el acuerdo de subalquiler sea coherente con el contrato de alquiler, para que las obligaciones bajo el contrato de alquiler sean cumplidas en su totalidad por el subinquilino (suponiendo que eso es lo que usted y el subinquilino han acordado).

## Cesiones

Una **cesión** es una transferencia de sus derechos como inquilino a otra persona. Podría usar una cesión si tiene un contrato de alquiler por un año y necesita mudarse permanentemente antes de que termine el plazo. Al igual que un subalquiler, una cesión es un contrato entre el inquilino original y el nuevo inquilino (no el propietario).

Sin embargo, una cesión difiere de un subalquiler en un aspecto importante. Si el nuevo inquilino acepta la cesión, este es directamente responsable ante el propietario por el pago del alquiler, por los daños a la unidad de alquiler, etc. No obstante, una cesión *no* libera al inquilino original de sus obligaciones legales con el propietario a menos que el propietario libere explícitamente al 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 sea liberado de sus obligaciones por el propietario) sigue siendo legalmente responsable ante el propietario.<sup>195</sup>

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

## Alquileres a corto plazo

Es importante entender que la mayoría de los contratos de alquiler le prohibirán usar su unidad como un alquiler a corto plazo, como alquilar la unidad a través de sitios web como AirBnB y VRBO. Muchas leyes locales también prohíben que las unidades de alquiler se renten de esta manera y conllevan fuertes multas por violar la ley.

**Recuerde:** Incluso si el propietario está de acuerdo con un subalquiler o cesión, el inquilino original sigue siendo responsable de la unidad de alquiler *a menos que* haya un acuerdo por escrito (una novación) que indique lo contrario. Por esta razón, piense muy cuidadosamente a quién considera subalquilar o ceder su unidad de alquiler.

---

## CÓMO LIDIAR CON PROBLEMAS

---

Todos los inquilinos tienen derecho a una unidad de alquiler segura. La mayoría de las relaciones entre propietarios e inquilinos transcurren sin inconvenientes. Sin embargo, a veces surgen problemas. Por ejemplo, ¿qué pasa si el calentador de la unidad de alquiler deja de funcionar en medio del invierno? ¿Qué sucede si el propietario vende el edificio o decide convertirlo en condominios? Esta sección analiza estos y otros posibles problemas e inconvenientes 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 estatal y locales que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos.<sup>196</sup>

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 con respecto a reparaciones**

Antes de alquilar una unidad de alquiler a un inquilino, un propietario debe hacer que la unidad sea habitable. Además, mientras la unidad esté alquilada, el propietario debe reparar los problemas que hagan que la unidad de alquiler sea inadecuada para vivir o **inhabitable**.

El propietario tiene este deber de reparar debido a un caso de la Corte Suprema de California, llamado *Green v. Superior Court of San Francisco*,<sup>197</sup> que sostuvo que todos los contratos de arrendamiento y acuerdos de alquiler residenciales contienen una **garantía implícita de habitabilidad**. Bajo la garantía implícita de habitabilidad, el propietario es legalmente responsable de reparar condiciones que afectan seriamente la habitabilidad de la unidad de alquiler.<sup>198</sup> Es decir, el propietario debe reparar defectos sustanciales en la unidad de alquiler y fallas sustanciales en el cumplimiento de los códigos de construcción y salud estatales y locales.<sup>199</sup> Sin embargo, el propietario *no* es responsable bajo la garantía implícita de habitabilidad de reparar daños que fueron causados por el inquilino o la familia, huéspedes o mascotas del inquilino.<sup>200</sup>

Generalmente, el propietario también debe completar el trabajo de mantenimiento necesario para mantener la unidad de alquiler habitable.<sup>201</sup> Si el propietario o el inquilino es responsable de realizar reparaciones menos serias generalmente se determina por el contrato de alquiler.

La ley es muy específica en cuanto a qué tipos de condiciones hacen que una unidad de alquiler sea inhabitable. Si cree que el propietario le está proporcionando una vivienda inhabitable, es mejor documentar esas condiciones con fotografías o solicitudes de reparación por escrito con descripciones y la fecha del problema y cuánto tiempo ha estado ocurriendo esa condición. Estas se analizan en las siguientes páginas.

## **Responsabilidad del inquilino con respecto a reparaciones**

La ley exige que los inquilinos cuiden razonablemente su unidad de alquiler, así como las áreas comunes, como pasillos y áreas exteriores. Los inquilinos deben actuar para 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, huéspedes o mascotas.<sup>202</sup> Las responsabilidades de los inquilinos para el cuidado y la reparación de la unidad de alquiler se analizan en detalle en las páginas 81-83.

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

Hay muchos tipos de defectos que podrían hacer que una unidad de alquiler sea invivable. La garantía implícita de habitabilidad, que se aplica a cada tenencia residencial en California, requiere que los propietarios mantengan sus unidades de alquiler en una condición apta para la "ocupación de seres humanos".<sup>203</sup> Además, la unidad de alquiler debe "cumplir sustancialmente" con los estándares del código de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos.<sup>204</sup>

Una unidad de alquiler puede considerarse inhabitable (invivable) si contiene un peligro de plomo que pone en peligro a los ocupantes o al público, o es un edificio subestándar debido, por ejemplo, a un peligro estructural, saneamiento inadecuado o una molestia que pone en peligro la salud, la vida, la seguridad, la propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público.<sup>205</sup>

Una vivienda también puede considerarse inhabitable (invivable) si carece sustancialmente de cualquiera de lo siguiente:<sup>206</sup>

- Impermeabilización eficaz y protección contra el clima del techo y las paredes exteriores, incluso ventanas y puertas sin roturas.
- Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, incluso agua corriente caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.

- Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, incluido iluminación, cableado y equipo, en buen estado de funcionamiento.
- Edificios, terrenos y accesorios limpios y sanitarios (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente), libres de escombros, suciedad, basura, desperdicios, roedores y alimañas al inicio de la tenencia y áreas bajo el control del propietario durante la tenencia.
- Recipientes de basura adecuados y en buen estado.
- Pisos, escaleras y barandillas en buen estado.

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

- Un inodoro funcional, lavabo y bañera o ducha. El inodoro y la bañera o ducha deben estar en una habitación que esté ventilada y permita privacidad.
- Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces. Las ventanas de cada habitación deben poder abrirse al menos a la mitad para ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica.
- Salidas de emergencia o de incendio seguras que conducen a una calle o pasillo. Las escaleras, los pasillos y las salidas deben mantenerse sin de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse sin materiales combustibles. <sup>207</sup>
- Cerraduras de cerrojo operables en las puertas principales de las unidades de alquiler y dispositivos de bloqueo o seguridad operables en las ventanas. <sup>208</sup>
- Detectores de humo en funcionamiento que cumplan con los requisitos del código aplicable en todos los dormitorios y otras áreas designadas de las 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. <sup>209</sup> Además, cualquier unidad de alquiler que incluya electrodomésticos (calentador de agua, calefacción, estufa, chimenea, etc.) que utilicen "combustibles fósiles" (gas natural, propano, aceite combustible, etc.) o que tenga un garaje adjunto está obligada a tener detectores de monóxido de carbono en funcionamiento que cumplan con los requisitos del código aplicable. <sup>210</sup>
- Un buzón con cerradura para cada unidad. El buzón debe ser consistente con los estándares del Servicio Postal de los Estados Unidos para buzones de correo en viviendas de apartamentos. <sup>211</sup>
- Interruptores de circuito por falla a tierra para piscinas y protecciones anti-succión para piscinas infantiles en complejos de apartamentos y otros entornos residenciales (pero no en residencias unifamiliares). <sup>212</sup>

La garantía implícita de habitabilidad *no* se viola simplemente porque la unidad de alquiler no esté en perfectas condiciones estéticas. Tampoco se viola la garantía implícita de habitabilidad si hay violaciones menores del código de vivienda que, por sí solas, no afectan la habitabilidad.

<sup>213</sup>

Aunque es responsabilidad del propietario instalar y mantener el cableado interno para una toma de teléfono, no está claro si el incumplimiento del propietario en hacerlo constituye una violación de la garantía implícita de habitabilidad. <sup>214</sup>

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 la habitabilidad de la unidad o la salud y seguridad de los inquilinos. Debe notificar al propietario si está al tanto de la intrusión de agua o sospecha la presencia de moho. Desde el 1 de enero de 2016, el crecimiento visible de moho, según lo determine un oficial de salud o un oficial de cumplimiento de códigos, que se considere más que superficial, como el moho, puede ser una condición subestándar. <sup>215</sup> El segundo se deriva de una ley que impone obligaciones a un dueño que es notificado por un oficial de salud local de que la propiedad está contaminada por metanfetaminas (consulte página 33). Un inquilino que se vea

perjudicado por este tipo de contaminación documentada puede tener la posibilidad de reclamar un incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad. <sup>216</sup>

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

Incluso si una unidad de alquiler es invivable debido a una de las condiciones mencionadas anteriormente, es posible que el propietario no esté legalmente obligado a reparar la condición si el inquilino no ha cumplido con sus propias responsabilidades.

Además de requerir generalmente que un inquilino cuide razonablemente la unidad de alquiler y las áreas comunes (Consulte la página 52), la ley enumera 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 y sanitarias como lo permita la condición de las instalaciones". <sup>217</sup> Sin embargo, un propietario puede acordar por escrito limpiar la unidad de alquiler y deshacerse de la basura. <sup>218</sup>
- Utilizar y operar adecuadamente los accesorios de gas, eléctricos y de plomería. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos; tirar objetos grandes y extraños por el inodoro; o permitir que cualquier accesorio de gas, eléctrico o de plomería se ensucie.) <sup>219</sup>
- Desechar la basura y los desechos de manera limpia y sanitaria. Nuevamente, un propietario puede acordar por escrito limpiar la unidad de alquiler y deshacerse de la basura. <sup>220</sup>
- No destruir, dañar o desfigurar las instalaciones, ni permitir que nadie más lo haga. <sup>221</sup>
- No retirar ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipo o accesorios, ni permitir que nadie más lo haga. <sup>222</sup>
- Utilizar las instalaciones como lugar para vivir y usar las habitaciones para sus propósitos previstos. Por ejemplo, el dormitorio debe usarse como dormitorio y no como cocina. <sup>223</sup>
- Notifique al propietario cuando las cerraduras de cerrojo y las cerraduras de ventanas o dispositivos de seguridad no funcionen correctamente, <sup>224</sup> y notifique al propietario o al administrador si el inquilino se da cuenta de que los sistemas de detección de humo o monóxido de carbono no funcionan. <sup>225</sup>

Incluso si incumple estos requisitos de alguna manera menor, el propietario sigue siendo responsable de proporcionarle una vivienda habitable y puede ser procesado por violar los estándares del código de vivienda. Si no cumple con una de estas cosas requeridas y su incumplimiento ha causado sustancialmente que ocurra una condición invivable o ha interferido sustancialmente con la capacidad del propietario para reparar la condición, el propietario no tiene que reparar la condición <sup>226</sup> y usted no puede retener el alquiler hasta que remedie su propia violación. <sup>227</sup>

### **Responsabilidad por otros tipos de reparaciones**

En cuanto a reparaciones menos serias, el contrato de alquiler puede requerir que usted o el propietario arreglen un artículo en particular. Los artículos cubiertos por dicho acuerdo podrían incluir refrigeradores, lavadoras, lugares de estacionamiento o piscinas. Estos artículos generalmente se consideran "comodidades" y su ausencia no hace que una unidad de vivienda sea inhabitable.

Estos acuerdos para reparar son generalmente exigibles de acuerdo con la intención de las partes del contrato de arrendamiento. <sup>228</sup>

Sin embargo, puede tener derecho a una reducción del alquiler si un propietario no proporciona ciertas comodidades que forman parte de su contrato de alquiler. Una ordenanza local de control de alquileres puede permitirle presentar una petición mediante la solicitud de una reducción del alquiler hasta que se restauren las comodidades.

### **Acuerdo del inquilino para realizar reparaciones**

El propietario y usted pueden acordar en el contrato de alquiler que usted realizará algunas de las reparaciones y el mantenimiento a cambio de un alquiler más bajo.<sup>229</sup> Independientemente de cualquier acuerdo de este tipo, el propietario es responsable de mantener la propiedad según lo exigen los códigos de viviendas estatales y locales.

<sup>230</sup> Dicho acuerdo debe hacerse de buena fe, es decir, debe haber una reducción real en el alquiler, y usted debe tener la intención y la capacidad de realizar todas las reparaciones necesarias. Al negociar el acuerdo, debe considerar si desea intentar negociar un límite en la cantidad que se le puede exigir gastar en hacer reparaciones. Para ser claro, usted será responsable de cualquier reparación relacionada con la habitabilidad como resultado de los términos de su contrato de alquiler. Tenga en cuenta que un propietario no puede cambiar unilateralmente los términos de un contrato de alquiler para trasladar la responsabilidad de estas reparaciones a usted después de su ocupación inicial, a menos que usted acepte ese cambio; el contrato de alquiler debe ser revisado por escrito para reflejar con precisión esos cambios.

Independientemente de cualquier acuerdo de este tipo, el propietario es, en última instancia, responsable de mantener la propiedad según lo exigen los códigos de viviendas estatales y locales.<sup>231</sup>

### **REALIZAR REPARACIONES**

Si cree que su unidad de alquiler necesita reparaciones y el propietario es responsable de las reparaciones bajo la garantía implícita de habitabilidad, 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, atractivas y en buen estado de reparación.

Si los daños o reparaciones requieren atención urgente, debe notificar al propietario oralmente (es decir, por teléfono o en persona) y documentar su comunicación por escrito inmediatamente después. Debe describir específicamente los daños o defectos y las reparaciones necesarias. Debe fechar el escrito y siempre guardar una copia para demostrar que se dio aviso y lo que decía (consulte las páginas 51-60).

Si envía una carta al propietario, administrador o agente, debe intentar enviarla por correo certificado con acuse de recibo solicitado. Enviar el aviso por correo certificado no es requerido por la ley, pero es una muy buena idea porque el acuse de recibo evidencia que el propietario o su agente recibieron la carta. Como alternativa, usted (o un amigo) puede entregar personalmente el aviso al propietario, administrador o agente y solicitar un recibo para demostrar que el aviso fue recibido. Siempre debe conservar una copia del aviso y el recibo u otra evidencia de que el aviso fue entregado (consulte "Aviso al propietario", páginas 61-62).

Un propietario, dueño o administrador puede entrar en la unidad de alquiler para realizar reparaciones necesarias o acordadas, pero en la mayoría de los casos, deben proporcionarle al inquilino un aviso por escrito de la intención de entrar. El propietario debe proporcionar el aviso por escrito de la intención de entrar al menos 24 horas antes de la entrada.<sup>232</sup>

Si el propietario no realiza las reparaciones solicitadas y no tiene una buena razón para no hacerlo, puede tener varios recursos, en función 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 debe usarlos con cuidado.*

Independientemente del recurso que utilice, siempre es una buena idea documentar las condiciones defectuosas con fotografías o videos.

### **El recurso de "reparar y deducir"**

El **recurso de "reparar y deducir"** permite a un inquilino deducir dinero del alquiler para pagar la reparación de defectos en la unidad de alquiler si las reparaciones no costarían más de un mes de alquiler.<sup>233</sup> Este recurso cubre condiciones subestándar que afectan la salud y seguridad del inquilino y constituyen un incumplimiento sustancial de la garantía implícita de habitabilidad (consulte el análisis sobre la garantía implícita de habitabilidad, páginas 51-55).<sup>234</sup> Algunos ejemplos podrían incluir una fuga en el techo durante la temporada de lluvias, la falta de agua caliente o una fuga de gas.

Como cuestión práctica, el recurso de reparar y deducir le permite realizar reparaciones necesarias de condiciones graves sin presentar una demanda contra el propietario. Debido a que este recurso implica tecnicismos legales, se recomienda que hable con un abogado, una organización de asistencia legal o una asociación de inquilinos antes de proceder.

Los requisitos básicos y pasos para utilizar el recurso de reparar y deducir son los siguientes:

1. Los defectos deben ser graves y estar directamente relacionados con la salud y seguridad del inquilino.<sup>235</sup>
2. Las reparaciones no pueden costar más que el alquiler de un mes.
3. El inquilino no puede usar el recurso de reparar y deducir más de dos veces en un período de 12 meses.
4. El inquilino o su familia, los huéspedes o las mascotas no deben haber causado los defectos que requieren reparación.
5. El inquilino debe informarle al propietario, ya sea de forma oral o por escrito, sobre las reparaciones que se necesitan (consulte "Aviso al propietario", páginas 61-62). Se recomienda encarecidamente hacerlo 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 razonable para realizar las reparaciones necesarias antes de llevar a cabo las reparaciones por su cuenta.
  - ¿Cuál es un período 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, en función de la situación. Por ejemplo, si el calentador está roto y hace mucho frío afuera, uno o dos días pueden considerarse razonables (suponiendo que una persona de reparación calificada esté disponible dentro de ese período).
7. Si el propietario no realiza las reparaciones dentro de un período razonable, el inquilino puede hacer las reparaciones o contratar a alguien para que las haga. El inquilino puede entonces deducir el costo de las reparaciones del alquiler cuando este sea debido. El inquilino debe guardar todos los recibos de las reparaciones.

- Se recomienda, pero no es obligatorio por ley, que el inquilino entregue al propietario un aviso por escrito que explique por qué no ha pagado el monto total del alquiler. El inquilino siempre debe conservar una copia de este aviso.

**Riesgos:** Los defectos pueden no ser lo suficientemente graves como para justificar el uso del recurso de reparar y deducir. 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 desalojar y presentar una acción de **desalojo** basada en la falta de pago del alquiler por parte del inquilino. Si el inquilino dedujo dinero para reparaciones no cubiertas por el recurso, o no dio al propietario un aviso previo adecuado o un período de tiempo razonable para realizar las reparaciones, el tribunal puede ordenarle al inquilino que pague el alquiler completo aunque el inquilino haya pagado por las reparaciones o puede ordenar que el desalojo proceda. Debido al riesgo de una demanda, los inquilinos que planean utilizar el recurso de reparar y deducir deben documentar las condiciones defectuosas con fotografías o videos y guardar copias de los escritos que informen 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 clínica de vivienda o un programa para inquilinos para ayudar a determinar si la retención de alquiler es el recurso apropiado.

El propietario puede intentar terminar la tenencia, aumentar el alquiler, disminuir los servicios o presentar una acción legal para desalojar al inquilino porque el inquilino utilizó el recurso de reparar y deducir. Estas acciones se conocen como "**actos de represalia**" (consulte las páginas 109-110). La ley prohíbe las represalias, pero el propietario aún puede intentar hacerlo. Un inquilino debe contactar a una organización de asistencia legal, abogado, clínica de vivienda o programa para inquilinos, si cree que está siendo objeto de represalias.<sup>236</sup>

### **El recurso de "abandono"**

En lugar de usar el recurso de reparar y deducir, un inquilino puede abandonar (mudarse) de una unidad de alquiler seriamente defectuosa. Este recurso se llama el recurso de "**abandono**". Un inquilino podría utilizar el recurso de abandono cuando los defectos costarían más de un mes de alquiler para reparar,<sup>237</sup> *pero esto no es un requisito del recurso*. El recurso de abandono tiene la mayoría de los mismos requisitos y pasos básicos que el recurso de reparar y deducir.<sup>238</sup>

Para utilizar el recurso de abandono, la unidad de alquiler debe tener condiciones subestándar que afecten la salud y seguridad del inquilino y violen sustancialmente la garantía implícita de habitabilidad (consulte el análisis sobre la garantía implícita de habitabilidad, páginas 51-55).<sup>239</sup> Si el inquilino utiliza este recurso correctamente, no es responsable de pagar más alquiler una vez que haya abandonado la unidad de alquiler.<sup>240</sup>

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

1. Los defectos deben ser graves y estar directamente relacionados con la salud y seguridad del inquilino.<sup>241</sup>
2. El inquilino o su familia, los huéspedes o las mascotas no deben haber causado los defectos que requieren reparación.
3. El inquilino debe informarle al propietario, ya sea de forma oral o por escrito, sobre las reparaciones que se necesitan (consulte "Aviso al propietario", páginas 61-62). Se recomienda encarecidamente hacerlo por escrito. Si notifica al propietario por escrito, siempre conserve una copia para usted.
4. El inquilino debe darle al propietario un período razonable para realizar las reparaciones necesarias.

- ¿Cuál es un período 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 las circunstancias. Por ejemplo, si las raíces de los árboles bloquean el desagüe principal de 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 realiza las reparaciones dentro de un período razonable, el inquilino debe notificarle al propietario por escrito las razones del inquilino para mudarse y luego realmente mudarse. El inquilino debe devolverle todas las llaves de la unidad de alquiler al propietario. El aviso debe ser enviado por correo o entregado como se explica en "Aviso al propietario," páginas 61-62. El inquilino siempre debe conservar una copia del aviso.
- Se recomienda, pero no es obligatorio por ley, que el inquilino notifique por escrito al propietario las razones por las que se va a mudar. La carta del inquilino puede desalentar 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 cual puede ser útil en caso de una demanda posterior. Si es posible, el inquilino debe tomar fotografías o un video de las condiciones defectuosas o hacer que funcionarios locales de salud o de construcción inspeccionen la unidad de alquiler antes de mudarse. Si termina en el tribunal, un informe de un funcionario local de salud o de construcción que documente la existencia de condiciones subestándar será útil. El inquilino debe conservar una copia del aviso por escrito y de cualquier informe de inspección, así como fotografías o videos.

**Riesgos:** Los defectos pueden no afectar la salud y seguridad del inquilino lo suficientemente como para justificar el uso del recurso. El propietario puede demandar al inquilino para cobrarle alquiler adicional o daños. Nuevamente, debido al riesgo de una 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 informen al propietario del problema. Antes de que el inquilino abandone la propiedad de alquiler, es una buena idea consultar con una organización de asistencia legal, un abogado, una clínica de vivienda o un programa para inquilinos para ayudar a determinar si la retención de alquiler es el recurso apropiado.

### **El recurso de "retención de alquiler"**

Un inquilino puede tener otra opción para realizar reparaciones: el recurso de "**retención de alquiler**".

Por ley, un inquilino tiene permitido retener (dejar de pagar) parte o la totalidad del alquiler si el propietario no repara defectos graves que violen la garantía implícita de habitabilidad (consulte el análisis sobre la garantía implícita de habitabilidad, páginas 51-55).<sup>242</sup> Los defectos deben ser sustanciales; deben ser serios y amenazar la salud o seguridad del inquilino.<sup>243</sup>

A modo de ejemplo, el tribunal en *Green v. Superior Court of San Francisco* encontró los siguientes defectos lo suficientemente graves como para justificar la retención del alquiler:<sup>244</sup>

- Colapso y techo del baño sin reparar.
- Presencia continua de ratas, ratones y cucarachas.
- Falta de calefacción en cuatro de las habitaciones del apartamento.
- Obstrucciones de plomería.

- Cableado expuesto y defectuoso.
- Una estufa instalada ilegalmente y peligrosa.

En el caso *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 serios y amenazar la salud o seguridad del inquilino.

Para demostrar una violación de la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino necesitará evidencia de los defectos que requieren reparación. En caso de una acción judicial, es útil tener fotografías o videos de los defectos que requieren reparaciones, testigos y copias de las cartas informando al propietario del problema. Al igual que con el recurso de abandono, un informe de un funcionario local de salud o de construcción que documente la existencia de condiciones subestándar 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 clínica de vivienda o un programa para inquilinos para ayudar a determinar si la retención del alquiler es el recurso adecuado.

Los requisitos básicos y pasos para utilizar el recurso de retención de alquiler son:

1. Los defectos o las reparaciones necesarias deben amenazar la salud o la seguridad del inquilino.<sup>245</sup>
    - Los defectos deben ser lo suficientemente graves como para hacer que la unidad de alquiler sea inhabitable. Por ejemplo, consulte los defectos descritos en el análisis del caso *Green* arriba.
  2. El inquilino o su familia, los huéspedes o las mascotas no deben haber causado los defectos que requieren reparación.
  3. El inquilino debe informar al propietario, ya sea oralmente o por escrito, sobre las reparaciones que se necesitan (consulte "Aviso al propietario", páginas 61-62). Se recomienda encarecidamente hacerlo por escrito. Si notifica al propietario por escrito, siempre guarde una copia para usted.
  4. El inquilino debe dar al propietario un período razonable para realizar las reparaciones.
    - ¿Cuál es un período razonable? Esto depende de los defectos y el tipo de reparaciones que se necesiten. La ley generalmente considera que 30 días son razonables, pero un período más corto puede considerarse razonable, de acuerdo a las circunstancias (consulte el análisis arriba).
1. Si el propietario no realiza las reparaciones dentro de un período razonable, el inquilino puede retener parte o la totalidad del alquiler. El inquilino puede seguir reteniendo el alquiler hasta que el propietario realice las reparaciones.
    - ¿Cuánto alquiler puede retener el inquilino? Aunque la ley no proporciona una prueba clara para determinar cuánto alquiler es razonable que el inquilino retenga, los jueces en casos de retención de alquiler a menudo utilizan uno de los siguientes métodos. Estos métodos se ofrecen como ejemplos.
 

**Reducción porcentual 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 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 de mercado justo de la unidad de alquiler (generalmente el alquiler indicado en el contrato de alquiler) y el valor de la unidad de alquiler en su estado defectuoso.<sup>246</sup>

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

- Si el inquilino retiene el alquiler, debería 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 ha sido depositado en la cuenta de depósito en garantía y explicar por qué.

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

Primero, como se explica en "Riesgos" en la página 61, 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 le pague al propietario un alquiler reducido basado 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 el tribunal ordene. El inquilino tendrá que pagar el alquiler ordenado por el tribunal cinco días (o menos) a partir de la fecha del fallo del tribunal.

En segundo lugar, depositar el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía demuestra al tribunal que el inquilino no retuvo el alquiler solo para evitar pagarlo. Si hay una audiencia en el tribunal, el juez a menudo le preguntará al inquilino si reservó el alquiler. El inquilino debe traer recibos de alquiler u otras pruebas para demostrar que ha sido confiable en el pago del 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 local de asistencia legal para mayor información.

A veces, el inquilino y el propietario podrán acordar la cantidad de alquiler que es razonable para el período en que la unidad de alquiler necesitaba reparaciones. Si el inquilino y el propietario no pueden ponerse de acuerdo sobre una cantidad razonable, la disputa tendrá que ser decidida en un tribunal, o resuelta en un procedimiento de arbitraje o mediación, siempre que las partes hayan incluido una cláusula de arbitraje o mediación en su contrato de alquiler o posteriormente hayan acordado utilizar el arbitraje o la mediación para resolver su disputa (consulte la página 112). Ya sea que el contrato de alquiler contenga o no una cláusula de arbitraje o mediación, se alienta a los propietarios e inquilinos a utilizar programas de resolución de disputas (como el arbitraje o la mediación) en lugar de proceder a los tribunales cuando sea posible, ya que las disputas sometidas a resolución de disputas pueden resolverse más rápidamente, a menor costo, y las partes pueden evitar la adversidad asociada con el litigio.

**Riesgos:** Los defectos pueden no ser lo suficientemente graves como para amenazar 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 desalojar. Si el inquilino se niega a pagar, es probable que el propietario presente una acción de ocupación ilegal para desalojar al inquilino. En la acción judicial, el inquilino tendrá que demostrar

que el propietario violó la garantía implícita de habitabilidad.<sup>247</sup>

Si el inquilino gana el caso, se puede ordenar al propietario que realice las reparaciones y se ordenará al inquilino que pague una cantidad de alquiler razonable, que puede ser menor que la cantidad de alquiler habitual. El alquiler normalmente debe pagarse cinco días o menos desde la fecha del fallo del tribunal. Si el inquilino gana pero no paga la cantidad de alquiler ordenada cuando se debe, el juez dictará un fallo a favor del propietario y el inquilino puede ser desalojado. Si el inquilino pierde, tendrá que pagar el alquiler, puede ser desalojado, se le ordenará pagar los costos judiciales 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 sobre condiciones defectuosas y buscar 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 109-110).<sup>248</sup> La ley prohíbe las represalias, pero existen algunas limitaciones a esta protección.<sup>249</sup>

### **Aviso al propietario**

Siempre que un inquilino notifique al propietario su intención de reparar y deducir, retener el alquiler o abandonar la unidad de alquiler, se sugiere que el inquilino ponga la notificación por escrito. El aviso debe estar en forma de carta y puede ser 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 siempre conservar una copia.<sup>250</sup>

El inquilino podría sentirse tentado a enviar el aviso al propietario por mensaje de texto, correo electrónico o fax. Las leyes sobre reparaciones especifican que el inquilino puede notificar al propietario de manera oral o por escrito, pero no mencionan mensajes de texto, correo electrónico o fax. Para asegurarse de que el aviso cumpla con la ley, el inquilino debe dar seguimiento a 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, administrador o agente por correo certificado (con acuse de recibo solicitado). Enviar la carta por correo certificado no es requerido por la ley, pero se recomienda. Alternativamente, el inquilino (o un amigo) puede entregarle personalmente la notificación al propietario, gerente o agente. El inquilino debe solicitar un recibo firmado y fechado que demuestre 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, o el gerente o agente del propietario, recibieron el aviso.

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 conservar una copia de la carta y el recibo en caso de una disputa con el propietario. El inquilino también debe tomar fotografías o videos cuando sea posible para documentar la magnitud del daño o defecto.

El propietario o agente puede llamar al inquilino para debatir la solicitud de reparaciones o para programar un horario para realizar las reparaciones. Se recomienda que el inquilino tome notas 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 hora de la conversación, lo que ambas partes dijeron, y la fecha y hora en que el inquilino tomó las notas. Es importante señalar que ni el inquilino ni el propietario pueden grabar una conversación telefónica sin el permiso de la otra parte.<sup>251</sup> Si un propietario da un aviso de que entrará en la unidad para hacer reparaciones pero nunca

se presenta, es una buena idea que el inquilino le envíe al propietario una carta explicando que el propietario nunca se presentó a la hora especificada. Esto servirá como prueba si, en el futuro, el propietario intenta afirmar que el inquilino no permitió la entrada.

### **Información del 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 en una asociación que aboga por los derechos de los inquilinos. La persona invitada no puede ser considerada responsable de allanamiento.<sup>252</sup>

### **Demanda por daños como recurso**

Los recursos de reparar y deducir, abandono y retención de alquiler permiten a un inquilino en una unidad de alquiler con defectos graves de habitabilidad tomar medidas contra el propietario sin presentar una demanda. El arbitraje y la mediación son otros métodos para resolver disputas sobre el estado de una unidad de alquiler (consulte la página 112).

Un inquilino tiene otra opción. El inquilino puede presentar una demanda contra el propietario para recuperar daños monetarios si el propietario no repara defectos graves en la unidad de alquiler de manera oportuna.<sup>253</sup> Para daños menores de \$10 000, el inquilino puede presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores en el condado donde se encuentra la propiedad. En 2024, el límite jurisdiccional para casos de tribunales de reclamos menores para individuos es de \$12 500 o menos. Para daños superiores a \$12 500, el inquilino deberá presentar su demanda en el Tribunal Superior del condado donde se encuentra la propiedad.<sup>254</sup> El inquilino puede presentar este tipo de demanda sin intentar primero otro recurso, como el recurso de reparar y deducir. Es importante señalar que, según la ley, los inquilinos no pueden ser representados por un abogado en casos de tribunales de reclamos menores, aunque muchas organizaciones de servicios legales y centros de autoayuda de los tribunales tienen materiales que brindan orientación.

Si el inquilino gana la demanda, el tribunal puede otorgarle al inquilino sus daños reales, más "daños especiales" en una cantidad que varía de \$100 a \$5000.<sup>255</sup> Los "daños especiales" son costos 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 llevar el caso (por ejemplo, costos judiciales), más los honorarios razonables de abogados según lo otorgado por el tribunal de conformidad con cualquier estatuto o el contrato de las partes.<sup>256</sup> Aunque los abogados no pueden comparecer en el tribunal de reclamos menores, un inquilino aún puede haber tenido honorarios de abogado, por ejemplo, para la preparación de una carta de demanda.

El tribunal también puede ordenarle al propietario que abata (detenga o elimine) una molestia y que repare cualquier condición subestándar que afecte significativamente la salud y seguridad del inquilino.<sup>257</sup> Por ejemplo, un tribunal podría ordenarle al propietario que repare un techo con goteras y podría retener la jurisdicción sobre el caso hasta que el techo esté arreglado. Este tipo de compensación, llamado "compensación por mandato judicial", generalmente no está disponible en el tribunal de reclamos menores, pero la sección 1942.4 del Código Civil lo permite. Cabe señalar que los funcionarios locales encargados de hacer cumplir el código también pueden ordenar al propietario que corrija las violaciones mediante un "aviso de violación y 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 siguientes condiciones.<sup>258</sup> El inquilino aún puede prevalecer en su reclamación afirmativa sin cumplir estas condiciones,

pero no recuperará tanto los daños reales como los especiales.

- La unidad de alquiler tiene un defecto grave de habitabilidad que pone en peligro la salud, la vida, la seguridad, la propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público.
- Un inspector de vivienda ha inspeccionado los requisitos mínimos de habitabilidad enumerados en las ocho categorías de la página 32; o ha sido declarado subestándar debido, por ejemplo, a un peligro estructural, saneamiento inadecuado o responsabilidad de las instalaciones y ha entregado al propietario o al agente del propietario un aviso por escrito de la obligación del propietario de reparar las condiciones subestándar o eliminar la molestia.
- Las condiciones molestas o subestándar continúan existiendo 35 días después de que el inspector de vivienda envió por correo la notificación al propietario o agente, y el propietario no tiene una causa justificada para no realizar las reparaciones.
- Las condiciones molestas o subestándar no fueron causadas por el inquilino o la familia del inquilino, sus huéspedes o mascotas.
- El propietario cobra o exige el alquiler, emite un aviso de aumento de alquiler, o emite un aviso de tres días para pagar el alquiler o desalojar (consulte las páginas 93-96) después de que se hayan cumplido todas las condiciones anteriores.

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

- El inquilino debe notificarle al propietario por escrito sobre las condiciones que requieren reparación (consulte "Aviso al propietario", páginas 61-62). La unidad de alquiler debe tener defectos graves de habitabilidad que no hayan sido causados por la familia del inquilino, sus huéspedes o mascotas.
- El aviso debe describir específicamente los defectos y las reparaciones que se requieren.
- El aviso debe dar al propietario un período razonable para realizar las reparaciones.
- Si el propietario no realiza las reparaciones en un tiempo razonable, el inquilino debe contactar al departamento de construcción de la ciudad o del condado, al departamento de salud o a la agencia de vivienda local y solicitar una inspección.
- El inspector de viviendas debe inspeccionar la unidad de alquiler.
- El inspector de vivienda debe entregarle al propietario o al agente del propietario un aviso por escrito de las reparaciones que se requieren.
- Las condiciones subestándar deben continuar existiendo 35 días después de que el inspector de vivienda envíe por correo la notificación al propietario o al agente del propietario. El propietario debe entonces cobrar o exigir el alquiler, aumentar el alquiler o entregar un aviso de tres días para pagar el alquiler o desalojar.
- El inquilino debe reunir pruebas de las condiciones subestándar (por ejemplo, fotografías o videos, declaraciones de testigos, informes de inspección) para que pueda probar su caso en el tribunal.
- El inquilino debe hablar sobre el caso con un abogado, una organización de ayuda legal, un programa para inquilinos o una clínica de vivienda para entender qué es lo que probablemente logrará la demanda, así como los riesgos involucrados.<sup>259</sup>

## **Resolver quejas fuera de los tribunales**

Antes de presentar una demanda, el inquilino debe intentar resolver la disputa fuera de los tribunales, ya sea a través de una negociación personal o mediante un programa de resolución de disputas que ofrezca mediación o arbitraje en conflictos entre propietario e inquilino. 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", página 106). Consulte las páginas 62-67 sobre los requisitos legales para los avisos.

## **OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO DE CAMBIAR LAS CERRADURAS PARA VÍCTIMAS DE ABUSO O VIOLENCIA**

Si un inquilino o un miembro de la familia inmediata o del hogar del inquilino es víctima de abuso o violencia, los propietarios están obligados a cambiar la(s) cerradura(s) de la unidad de ese inquilino a solicitud escrita del inquilino. Sin embargo, este requisito solo se aplica a los propietarios e inquilinos que tienen un contrato de alquiler firmado el 1 de enero de 2011 o después.

Si un inquilino solicita que su propietario cambie las cerraduras bajo este escenario, se requiere que el inquilino presente su solicitud por escrito al propietario junto con documentación adicional que evidencie el abuso o la violencia. Los tipos de documentación que un propietario debe aceptar dependen de si el presunto agresor vive o no en la misma unidad de alquiler que el inquilino solicitante. El propietario es responsable del costo de cambiar las cerraduras. El inquilino debe fechar su solicitud por escrito y anotar por escrito en la solicitud cuándo entregó la solicitud escrita y la documentación al propietario.

### **Cuando el presunto agresor no es un inquilino de la misma unidad de alquiler que el inquilino solicitante**

Si usted o un miembro inmediato de su familia o miembro de su hogar son sobrevivientes de abuso o violencia (es decir, violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, abuso de ancianos, abuso de un adulto dependiente, un delito que causó lesiones corporales o muerte, un delito que incluyó el desenfundar, el blandir, el exhibir o usar un arma de fuego u otro instrumento o arma mortal, o un delito que incluyó el uso de fuerza o amenaza de fuerza contra la víctima) y el presunto agresor no es un inquilino de la misma unidad de alquiler, entonces, además de presentar una solicitud por escrito al propietario para cambiar las cerraduras, debe proporcionarle al propietario una copia de cualquiera de la siguiente documentación:

- Una orden de restricción temporal, orden de protección de emergencia u otra orden de prevención/protección contra la violencia que lo proteja a usted o a un miembro de su familia inmediata o del hogar de abuso o violencia.
- Un informe de un oficial de paz actuando en su capacidad oficial que indica que usted o un miembro de su familia inmediata, o un miembro de su hogar, presentó un informe alegando abuso o violencia.
- Documentación de un tercero calificado actuando en su capacidad profesional, por ejemplo, un profesional de salud con licencia, un consejero de agresión sexual, un consejero de violencia doméstica, un trabajador de casos de trata de personas o un defensor de víctimas de delitos violentos, que indique que usted o un miembro de su familia inmediata o del hogar buscó asistencia por lesiones físicas o mentales o abuso como resultado de un acto de abuso o violencia. La ley requiere que esta documentación siga sustancialmente un formato como se detalla en la sección

1941.5(d)(3)(A) y (B) del Código Civil.

- Una declaración firmada del solicitante o cualquier otra forma de documentación que verifique razonablemente que el abuso o la violencia ocurrieron.

Es su elección qué tipo de documentación presentarle al propietario. En otras palabras, el propietario no puede exigir que presente un tipo específico de documentación.

### **Cuando el agresor ES un inquilino de la misma unidad de vivienda que el inquilino solicitante**

Si tiene una orden de protección judicial que prohíbe a su coinquilino acceder a la unidad de alquiler que comparten juntos, entonces puede presentarle una solicitud por escrito al propietario para que el propietario cambie las cerraduras de su unidad a expensas del propietario. Debe proporcionarle al propietario una copia de la orden judicial que excluye específicamente a su coinquilino de la unidad. Si se cambian las cerraduras bajo estas circunstancias, el propietario no será responsable ante el co-inquilino que fue excluido de la unidad y el coinquilino excluido seguirá siendo responsable del alquiler bajo el contrato a largo plazo, aunque ya no pueda acceder a la unidad.

### **Obligaciones del propietario al recibir una solicitud para cambiar cerraduras**

Al recibir una solicitud por escrito y la documentación de respaldo aplicable o una orden judicial de un inquilino que solicita que se cambien las cerraduras de su unidad de alquiler, el propietario tiene 24 horas para cambiar las cerraduras y proporcionarle al inquilino protegido una llave de las nuevas cerraduras. Si el propietario no cambia las cerraduras dentro de esas 24 horas, el inquilino protegido tiene el derecho de cambiar las cerraduras, incluso si el contrato de alquiler se lo prohíbe. El inquilino protegido debe cambiar las cerraduras de manera profesional con cerraduras de calidad similar o mejor que las cerraduras originales, notificar al propietario que las cerraduras fueron cambiadas dentro de las 24 horas posteriores al cambio y proporcionarle al propietario la nueva llave. El propietario debe reembolsarle al inquilino protegido el costo de cambiar las cerraduras a más tardar 21 días después de que el inquilino las haya cambiado.

Si un inquilino debe cambiar las cerraduras porque el propietario no lo hizo a tiempo después de recibir la solicitud por escrito y la documentación del inquilino, los inquilinos deben obtener un recibo por escrito que muestre el costo del tiempo y los materiales utilizados para cambiar las cerraduras y presentárselo al propietario para el reembolso cuando le proporcione al propietario una copia de la(s) llave(s) de la(s) nueva(s) cerradura(s). El inquilino también debería considerar tomar una foto de la(s) cerradura(s) original(es) así como una foto de la(s) nueva(s) cerradura(s) y enviarle esas fotos al propietario. El propósito de estas fotos es mostrar que la cerradura(s) fue cambiada de manera profesional con una cerradura(s) de calidad similar o mejor que la cerradura(s) original. Los inquilinos deben conservar copias de sus solicitudes por escrito, avisos, recibos, fotos y cualquier documentación que presenten al propietario que evidencie el abuso o la violencia, por si surge un desacuerdo entre el inquilino y el propietario.

### **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 bajo los mismos términos y condiciones. El nuevo propietario puede poner fin a una **tenencia periódica** (por ejemplo,

una tenencia de mes a mes), pero solo si la ley lo permite y después de darle al inquilino el aviso previo requerido. La capacidad del nuevo propietario para terminar la tenencia puede estar limitada por las disposiciones de la Ley de Protección al Inquilino de 2019, ya que puede ser necesario tener una causa justificada para terminar la tenencia (consulte el Aviso del propietario para terminar una tenencia periódica", páginas 70-73).

La venta de la unidad de alquiler no cambia los derechos de los inquilinos a que se les devuelvan sus depósitos de seguridad cuando se muden. Las páginas 85-86 analizan la responsabilidad del nuevo propietario con respecto a los depósitos de seguridad de los inquilinos después de que la unidad de alquiler ha sido vendida.

### **Cuando una 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 acuerdo de alquiler mensual o tenencia periódica en el momento en que una propiedad se vende en ejecución hipotecaria debe recibir un aviso por escrito de 90 días para desalojar antes de que el inquilino pueda ser removido de la propiedad.<sup>59F<sup>260</sup></sup> Además, un inquilino o subinquilino en posesión de una unidad de vivienda de alquiler bajo un acuerdo de alquiler residencial a plazo fijo (como un contrato de alquiler de un año) celebrado antes de la transferencia del título en la venta de ejecución hipotecaria tendrá derecho a la posesión hasta el final del plazo, excepto que la tenencia a plazo fijo puede ser terminada con un aviso por escrito de 90 días para desalojar si se aplica cualquiera de las siguientes condiciones: (1) el comprador en la venta de ejecución hipotecaria ocupará la unidad de vivienda como residencia principal; (2) el inquilino es el hipotecante o el hijo, cónyuge o padre del hipotecante; (3) el acuerdo de alquiler no fue el resultado de una transacción entre partes independientes; o (4) el alquiler es mucho menor que el valor de mercado justo de la propiedad (a menos que el alquiler sea reducido o subsidiado debido a un subsidio o ley federal, estatal o local, como un vale de la Sección 8).<sup>260F<sup>261</sup></sup>

La ley federal requiere que el comprador en una ejecución hipotecaria de una vivienda en la que un inquilino ocupa con un vale de la Sección 8 debe continuar con la tenencia bajo el contrato de alquiler y el contrato de pago de asistencia de vivienda y tendrá derecho a los derechos y estará sujeto a las obligaciones de ese programa, a menos que vaya a ocupar la vivienda como su residencia principal, en cuyo caso debe primero dar al inquilino un aviso de 90 días para desocupar.<sup>261F<sup>262</sup></sup>

### **CONVERSIONES DE CONDOMINIOS**

Un propietario que desea 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 un 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.<sup>263</sup> Estos avisos están diseñados para permitir que los inquilinos afectados y el público tengan voz en el proceso de aprobación.<sup>264</sup> Los inquilinos pueden consultar con funcionarios locales electos o agencias de vivienda sobre el proceso de aprobación y las oportunidades para la participación pública.

Quizás lo más importante es que a los inquilinos afectados se les debe dar un aviso por escrito de la conversión a condominios al menos 180 días antes de que sus tenencias terminen debido a la conversión.<sup>265</sup> Los inquilinos afectados también deben recibir una primera opción para comprar la unidad de alquiler en los mismos términos que se ofrecen al público en general (o en mejores términos). Los inquilinos deben poder ejercer este derecho durante al menos 90 días después de la emisión del Departamento de Bienes Raíces Informe público de la propiedad.<sup>266</sup> Las leyes locales pueden proporcionar requisitos y protecciones adicionales para los inquilinos.

## DEMOLICIÓN DE VIVIENDA

El dueño de una vivienda debe darles aviso por escrito a los inquilinos actuales antes de solicitar un permiso para demoler la vivienda. El propietario también debe entregarle este aviso a los inquilinos que han firmado contratos de alquiler pero que aún no se han mudado (consulte la página 30). El aviso debe incluir las fechas estimadas más próximas en que el dueño espera que ocurra la demolición y que finalice la tenencia.<sup>267</sup>

## INFLUIR EN EL INQUILINO PARA QUE SE MUDE

La ley de California protege a un inquilino de represalias por parte del propietario porque el inquilino ha ejercido legalmente un derecho del inquilino (consulte las páginas 108-109). La ley de California también hace ilegal que un propietario intente influir en un inquilino para que se mude haciendo cualquiera de las siguientes acciones:

- Participar en conductas que constituyen robo o extorsión.
- Usar amenazas, fuerza o conducta amenazante que interfiera con el disfrute tranquilo del inquilino en la unidad de alquiler. El disfrute tranquilo significa que tiene el derecho al uso completo y disfrute de la unidad de alquiler sin interferencias sustanciales por parte del propietario. (La conducta amenazante del propietario debe ser de una naturaleza que crearía temor de daño 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 48-50).<sup>268</sup>

Un propietario no viola la ley al darle a un inquilino un aviso de advertencia, de buena fe, de que la conducta del inquilino o de un invitado puede violar el contrato de alquiler, las normas o las leyes. El aviso puede ser oral o escrito. La ley también permite que un propietario le dé a un inquilino una explicación oral o escrita del contrato de alquiler, las reglas o las leyes en el curso normal de los negocios.<sup>269</sup>

Si un propietario se involucra en un comportamiento ilegal como se describe anteriormente, el inquilino puede demandar al propietario en el tribunal de reclamos menores o en el Tribunal Superior. Si el inquilino prevalece, el tribunal puede otorgarle una sanción civil de hasta 2000 por cada violación.<sup>270</sup> Antes de presentar una demanda, el inquilino debe tener en cuenta que las demandas pueden ser muy contenciosas, estresantes, costosas y prolongarse por períodos extendidos. Si se enfrenta a acciones similares a las descritas anteriormente, intente evaluar la situación de manera realista. Es posible que desee hablar sobre la situación con un asesor de inquilinos o un abogado que represente a los inquilinos. Debería considerar si las acciones del propietario tienen un motivo discriminatorio, en cuyo caso debería contactar a una organización local de vivienda justa, una organización local de asistencia legal o al Departamento de Derechos Civiles de California. Si está convencido de que no puede resolver las cosas con el propietario, entonces considere sus recursos legales.

---

## MUDARSE

---

### DAR Y RECIBIR AVISO ADECUADO

#### Aviso del inquilino para rescindir un contrato de tenencia periódica

Una tenencia periódica es un alquiler que continúa semanal o mensualmente sin una fecha de finalización especificada. Para rescindir una tenencia periódica (por ejemplo, un acuerdo de mes a mes), el inquilino debe darle al propietario un aviso por escrito adecuado

antes de mudarse. Incluso un acuerdo de término periódico celebrado verbalmente requiere una notificación por escrito adecuada.

La ley requiere que el inquilino le dé al propietario la misma cantidad de aviso que días hay en el plazo de alquiler.<sup>271</sup> Esto significa que si tiene una tenencia de mes a mes, debe darle al propietario un aviso por escrito al menos 30 días antes de mudarse. Si tiene una tenencia semanal, debe darle al propietario un aviso 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 rescindir un contrato de alquiler mes a mes y desea irse antes (consulte el debate en las páginas 92-93).<sup>272</sup>

Si el contrato de alquiler especifica un período de aviso diferente (por ejemplo, 10 días), el inquilino debe darle al propietario un aviso por escrito según lo requerido por el contrato.<sup>273</sup>

Para evitar desacuerdos posteriores, escriba la fecha al aviso, indique la fecha en la que tiene la intención de mudarse y siempre haga una copia del aviso para usted. Aunque la ley ofrece a los inquilinos varias opciones para entregarle su aviso al propietario, se recomienda que le entregue el aviso al propietario o al administrador de la propiedad en persona o lo envíe por correo certificado con acuse de recibo solicitado. También puede entregar la notificación mediante uno de los métodos descritos en "Entrega adecuada de avisos", páginas 96-97.<sup>274</sup>

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 mes a mes y paga el alquiler el primer día de cada mes. Podría dar aviso en cualquier momento durante el mes, pero se requiere que se vaya dentro de los 30 días posteriores a dar su aviso. Por ejemplo, si entrega su aviso el 10 de septiembre, entonces debe irse el 10 de octubre o antes, y es responsable del alquiler hasta el 10 de octubre (es decir, 20 días de septiembre y 10 días de octubre). El ejemplo anterior se basó en un mes de 30 días. Si da el mismo aviso de 30 días el día 10 de un mes con 31 días, su período para mudarse sería el día 9 del mes siguiente. **(Excepción:** Es posible que no tenga que pagar el alquiler por 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 comenzó a pagar el alquiler).<sup>275</sup>

El contrato de alquiler debe indicar el nombre y la dirección de la persona o entidad a la que debe realizar los pagos de alquiler (consulte las páginas 24-26). Si esta dirección no acepta entregas personales, puede enviar su notificación al dueño al nombre y la dirección indicados en el contrato de alquiler. Si puede mostrar prueba de que envió el aviso al nombre y la dirección indicados (por ejemplo, un recibo de correo certificado), la ley asume que el dueño recibió el aviso en la fecha del matasellos.<sup>276</sup>

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

Puede notificarle al propietario 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 alquiler antes de tiempo. Puede rescindir su contrato de alquiler con un aviso de 14 días (en lugar del aviso normal de 30 días), sin penalización, si le proporciona un aviso por escrito al propietario en el cual indique que tiene la intención de mudarse debido a que usted o un miembro de su hogar es víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes.

Aún será responsable del pago del alquiler durante 14 días después de su aviso, a menos que el propietario pueda volver a alquilar su unidad dentro de ese período. <sup>277</sup> Debe adjuntar a su aviso al propietario una copia de la orden de restricción, orden de protección de emergencia o informe policial, dentro de los 180 días desde el día en que dicha orden o informe fue emitido o realizado, o proporcionar una declaración de un tercero calificado, incluido un defensor de violencia doméstica, defensor de agresión sexual, defensor de trata de personas, médico, enfermero registrado, trabajador social clínico con licencia o psicólogo.

Si un inquilino termina su contrato de alquiler antes de tiempo debido a violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o **abuso de ancianos**, el propietario debe devolverle el depósito de seguridad sin penalización por terminación anticipada. <sup>278</sup> Un propietario que viole este requisito puede ser responsable ante el inquilino en una acción civil

por daños reales y hasta \$5000 en daños legales. <sup>279</sup>

Si la persona sujeta a la orden de restricción o a la orden de protección de emergencia también es inquilina de la unidad, esa persona sigue siendo responsable de cumplir con su parte del contrato de alquiler. <sup>280</sup>

Un propietario no puede terminar o negarse a renovar su tenencia ni renovarla con términos menos favorables solo por 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 adultos mayores/dependientes. <sup>281</sup> Tales acciones también pueden invocar protecciones basadas en la ley de vivienda justa, así como 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 creía que la asistencia era necesaria. <sup>282</sup>

En el contexto de una serie de programas de vivienda asistidos por el gobierno federal, la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés) ofrece protecciones para las víctimas de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. <sup>283</sup> Dichas protecciones incluyen, pero no se limitan a, la capacidad de solicitar un traslado de emergencia a una unidad segura, la capacidad de eliminar al abusador del contrato de alquiler y la protección contra el desalojo o la terminación del subsidio debido al abuso. Los programas de vivienda cubiertos incluyen programas como la vivienda pública, el programa de vales de elección de vivienda de la Sección 8, la vivienda de la Sección 8 basada en proyectos, la vivienda con crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos y los programas de vivienda multifamiliar de Desarrollo Rural del USDA, entre otros programas federales. Un abogado puede ayudarle a determinar si las protecciones de la VAWA se aplican en su caso. Para obtener información general sobre las protecciones de vivienda bajo VAWA y una lista más extensa de los programas cubiertos, por favor, consulte este folleto del Proyecto Nacional de Ley de Vivienda: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/VAWA-Brochure-English-and-Spanish-combined.pdf>.

### **Aviso del propietario para rescindir una tenencia periódica**

Un propietario puede terminar una tenencia periódica (por ejemplo, una tenencia de mes a mes o de semana a semana) dando al inquilino un aviso por escrito con la debida antelación. El propietario debe darle un aviso por escrito con 60 días de anticipación, y para ciertas tenencias con 90 días de anticipación, de que la tenencia 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. <sup>284</sup> Si el propietario está terminando una tenencia que involucra asistencia de alquiler, el aviso debe ser de 90 días. <sup>285</sup> Sin embargo, para tenencias no asistidas, 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; <sup>286</sup> o

- El propietario ha hecho un 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 termine la tenencia. Además, todo lo siguiente debe ser cierto para que el propietario vendedor le dé un aviso de 30 días:
  - El propietario ha hecho un contrato para vender la unidad de vivienda y ha abierto una cuenta de depósito en garantía con un agente de depósito en garantía con licencia, 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 días o 60 días.
  - El comprador es una persona o personas físicas (no una sociedad, LLC, corporación, etc.).
  - El comprador de buena fe tiene la intención de residir en la propiedad durante al menos un año completo después de la terminación de la tenencia.
  - La unidad de alquiler debe ser una que pueda venderse por separado de cualquier otra unidad de vivienda. Por ejemplo, una casa o un condominio pueden venderse por separado de otra unidad de vivienda.<sup>287</sup>

Antes de la promulgación de la Ley de Protección al Inquilino (vigente a partir del 1 de enero de 2020), el propietario no estaba obligado a indicar un motivo para finalizar la tenencia al utilizar un aviso de 30 o 60 días; sin embargo, la Ley de Protección al Inquilino, si es aplicable a la unidad de alquiler, requiere una causa justificada para la terminación de tenencias periódicas, "la cual deberá ser indicada en el aviso escrito para terminar la tenencia (consulte el Aviso de 30 o 60 días, página 92)".<sup>288</sup> Para tenencias con asistencia de alquiler, dependiendo de la fuente de esa asistencia, puede ser necesario un aviso de 90 días para indicar un motivo. Sin embargo, para las unidades de alquiler ahora cubiertas por esa ley, un propietario necesitará tener una causa justificada para terminar una tenencia y declarar esa causa en el aviso (consulte el análisis de la Ley de Protección al Inquilino en las páginas 73-74 y la Hoja informativa sobre la Ley de Protección al Inquilino).<sup>289</sup> El propietario puede entregar el aviso de 30, 60 o 90 días por correo certificado o registrado o mediante uno de los métodos descritos en "Entrega adecuada de avisos", páginas 96-97.<sup>290</sup>

Cualquiera de los avisos mencionados anteriormente de los propietarios para rescindir una tenencia periódica también debe incluir la siguiente declaración:<sup>291</sup>

"La ley estatal permite a los antiguos inquilinos reclamar bienes personales abandonados dejados en la dirección anterior del inquilino, sujeto a ciertas condiciones. Es posible que pueda o no recuperar la propiedad sin incurrir en costos adicionales, en función del costo de almacenar la propiedad y del tiempo transcurrido antes de que sea recuperada. En general, estos costos serán menores cuanto antes se ponga en contacto con el antiguo propietario después de ser notificado de que dejó propiedad suya después de mudarse.

A partir del 1 de enero de 2025, un propietario no tiene permitido cobrarle al inquilino una tarifa por entregar, colocar o de cualquier otra manera entregar un aviso de rescisión de tenencia periódica.<sup>292</sup>

**Nota:** En las circunstancias descritas en las páginas 93-95, un propietario puede darle solo *tres* días de aviso por escrito.

Si recibe un aviso de 30, 60 o 90 días, debe dejar la unidad de alquiler en la fecha especificada en el aviso o al final del día 30, 60 o 90, según lo especificado en su aviso. De

lo contrario, el propietario puede presentar una demanda de ocupación ilegal en su contra (consulte las páginas 97-98). Por ejemplo, si el propietario entregó un aviso de 60 días el 16 de julio; comenzaría a contar los 60 días el 17 de julio, y el período de 60 días terminaría el 14 de septiembre. Si el 14 de septiembre cae en un día laborable, tendría que salir en o antes de esa fecha. Sin embargo, si el último día del aviso cae un sábado, domingo o día festivo legal, no tendría que irse hasta el siguiente día que no fuera sábado, domingo o día festivo legal.<sup>293</sup>

Si no se muda al final del período de aviso (es decir, la fecha en el aviso o el final del período de aviso), el propietario puede presentar una demanda de ocupación ilegal para desalojarlo (consulte las páginas 97-98).

¿Qué sucede si el propietario le ha dado un aviso de 60 días, pero quiere irse antes? Debe darle al propietario la misma cantidad de aviso que días entre los pagos de alquiler (por ejemplo, si paga su alquiler cada 30 días, entonces debe proporcionarle a su propietario un aviso de 30 días) siempre que:

- el número de días de aviso al propietario no sea menor que el número de días entre los pagos de alquiler, y
- la fecha de rescisión que propuso es anterior a la fecha de rescisión del propietario.<sup>294</sup>

¿Qué sucede si el propietario le ha dado un aviso de 30, 60 o 90 días, pero quiere seguir alquilando la propiedad porque cree que no ha hecho nada para que el propietario le dé un aviso de rescisión o que el propietario 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. Intente averiguar por qué el propietario le dio el aviso. Si el problema es algo que está bajo su control (por ejemplo, pagar el alquiler tarde de manera constante o poner la música demasiado alta), asegure al propietario que en el futuro pagará a tiempo o mantendrá el volumen bajo. Luego, 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 de ocupación ilegal para desalojarlo. Si cree que el propietario ha actuado con represalias contra usted, puede plantear la represalia del propietario como defensa en el juicio en la acción por ocupación ilegal del propietario o alegarla como parte de una nueva demanda contra el propietario por represalia después de que 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 alegarla como defensa o reclamación afirmativa y siempre debe guardar copias para sus registros de todas las comunicaciones entre el propietario y usted.<sup>295</sup>

Además de las disposiciones de la Ley de Protección al Inquilino, pueden aplicarse reglas especiales en ciudades o condados con ordenanzas de estabilización de rentas. 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 terminar una tenencia periódica sin una razón de "**causa justificada**" o "buena causa" de buena fe para desalojar, lo cual puede prevalecer sobre la Ley de Protección al Inquilino en ciertas situaciones. En estas jurisdicciones, el propietario debe indicar la razón de la terminación y la razón puede ser revisada por las autoridades locales de vivienda.

También se aplican reglas especiales a los inquilinos que participan en ciertos programas federales de vivienda, como el programa de vales de vivienda de la Sección 8, la vivienda basada en proyectos de la Sección 8 y los programas de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos. Mientras el contrato de alquiler esté en vigor, el propietario debe tener una causa justificada para terminar (finalizar) la tenencia.<sup>296</sup> Esto significa que el propietario no

puede finalizar su tenencia sin una razón específica. Ejemplos de causa justificada incluyen no pagar el alquiler, violaciones graves o repetidas del contrato de alquiler o actividad delictiva que amenace la salud o seguridad de otros residentes.<sup>297</sup> Sin embargo, los incidentes de violencia doméstica no pueden ser utilizados contra la víctima o la víctima amenazada como causa justificada para que el propietario termine la tenencia o los derechos de ocupación de la víctima.<sup>298</sup>

Para terminar la tenencia de un inquilino que participa en el programa de vales de elección de vivienda de la Sección 8, el propietario debe primero darle al inquilino el aviso de rescisión aplicable de tres días o 90 días según la ley de California<sup>299</sup> (consulte las páginas 92-95) y el propietario debe darle a la agencia de vivienda pública una copia del aviso al mismo tiempo.<sup>300</sup> Si el propietario simplemente decide no renovar el contrato de alquiler o decide terminar el contrato de pago de asistencia de vivienda (HAP, por sus siglas en inglés), el propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito con 90 días de anticipación de la fecha de terminación, para que ocurra en o después de la fecha de vencimiento de un contrato de alquiler por un plazo fijo.<sup>301</sup> Si el inquilino no se muda al final de los 90 días, el propietario debe seguir la ley de California para desalojar al inquilino.<sup>302</sup>

Asimismo, si un propietario ha entregado un aviso de 3 días por una violación que no se corrige, o es por aquellas violaciones limitadas que no pueden corregirse, y el inquilino tampoco ha abandonado el inmueble, el propietario debe seguir la ley de California para desalojar al inquilino.<sup>303</sup>

Si la tenencia está protegida por las leyes locales de causa justificada para el desalojo, o por la Ley de Protección de Inquilinos de 2019, el propietario debe tener una razón válida que justifique la "causa" para terminar la tenencia, como el incumplimiento del pago del alquiler por parte del inquilino.<sup>304</sup> Incluso si el inquilino no tiene culpa, el propietario puede terminar la tenencia si tiene una causa justificada, como que la propiedad será demolida, remodelada sustancialmente, u ocupada por el propietario o un miembro cercano de su familia. Sin embargo, en situaciones donde el inquilino no tiene la culpa, pero el propietario tiene una causa justificada para terminar el contrato, el propietario a menudo estará obligado a pagarle al inquilino una asistencia para la reubicación, ya sea igual a un mes de alquiler conforme a la Ley de Protección al Inquilino o diferentes montos de asistencia para la reubicación según las ordenanzas locales aplicables.<sup>305</sup>

Si vive en una vivienda financiada o subsidiada por el gobierno, o en un área con control de alquileres, consulte con las autoridades locales de vivienda o con una agencia de asesoramiento en vivienda para ver si se aplican reglas especiales en su situación.

## **LEY DE PROTECCIÓN AL INQUILINO DE 2019**

La **Ley de Protección al Inquilino de 2019** ("Ley de Protección al Inquilino") (AB 1482) establece límites en los aumentos de alquiler y requiere una causa justificada para terminar ciertas tenencias. El proyecto de ley estableció las secciones 1946.2 (causa justificada) y 1947.12 (límites de alquiler) del Código Civil. La Ley de Protección al Inquilino es compleja y lo siguiente sirve como una visión general y resumen de sus disposiciones sobre la terminación de la tenencia por causa justificada.<sup>306</sup>

Por lo general, las propiedades cubiertas por el requisito de causa justificada son unidades de alquiler en complejos con dos o más unidades y el complejo tiene al menos 15 años de antigüedad y no está ya cubierto por las protecciones locales de causa justificada. Independientemente de la edad, un dúplex en el que el dueño ocupa una unidad está exento, al igual que muchas, pero no todas, las casas unifamiliares y los condominios. Los inquilinos en viviendas unifamiliares y condominios que califican para la exención deben ser notificados de la exención con un aviso escrito específico o un término en el contrato de alquiler para que el propietario realmente esté exento.

La ley específica dos tipos de causas justificadas que un propietario puede citar como motivos para terminar una tenencia. Estas son causas "con culpa" y "sin culpa".<sup>307</sup>

Una causa con culpa puede ser cualquiera de las siguientes:

- incumplimiento del pago de alquiler;
- violar un término material del contrato de alquiler, a menudo permitiendo que la violación no se corrija después de recibir un aviso por escrito para corregirla;
- subalquilar o ceder la propiedad en violación del contrato de alquiler;
- negarse a renovar un contrato de alquiler en términos similares a uno que está por expirar;
- negarse a permitir que el dueño entre en la propiedad cuando está autorizado;
- mantener una molestia o cometer un despilfarro en la propiedad;
- usar la propiedad para fines delictivos o ilegales;
- el incumplimiento de un empleado o agente de desocupar la vivienda proporcionada en relación con sus funciones tras la terminación de dichas funciones; o
- no entregar la posesión de la propiedad después de proporcionarle al inquilino un aviso por escrito o un acuerdo para hacerlo.<sup>308</sup>

Ninguna causa de culpa sería cualquiera de las siguientes:

- retirar la unidad del mercado de alquiler;
- la intención del dueño de ocupar la unidad para sí mismo o para miembros de su familia (pueden aplicarse excepciones para los alquileres de casas móviles);
- que el dueño cumpla con una ordenanza o una orden gubernamental para desocupar las instalaciones; o
- la intención del dueño de demoler o remodelar sustancialmente las instalaciones.<sup>309</sup>

En situaciones donde la causa de la falta puede ser corregida, se requiere que el dueño le dé al inquilino un aviso y una oportunidad para resolver el problema.<sup>310</sup> Si la violación no se resuelve, se puede entregar un aviso de tres días para terminar la tenencia. Las terminaciones sin culpa requieren que el propietario le pague al inquilino el equivalente a un mes de alquiler para ayudar con la reubicación o que exima del pago del último mes de alquiler.<sup>311</sup>

Además de las limitaciones en cuanto al tipo de propiedad, la causa justificada en virtud de la Ley de Protección de Inquilinos sólo se aplica en determinadas condiciones de tenencia de los inquilinos. Se aplica si una tenencia ha estado vigente durante 12 meses o más. Sin embargo, si se añade algún adulto a la ocupación de la unidad antes de que cualquier inquilino haya residido allí durante 24 meses, entonces la protección no se aplica hasta que todos los inquilinos hayan residido en la unidad durante 12 meses o cualquier inquilino haya residido allí de manera continua durante 24 meses.<sup>312</sup>

## **PAGO ANTICIPADO DEL ÚLTIMO MES DE ALQUILER**

Muchos propietarios requieren que los inquilinos paguen el "último mes de alquiler" al comienzo de la tenencia 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, impone límites estrictos al pago anticipado del alquiler y caracteriza cualquier dinero entregado al propietario, excepto por una tarifa de solicitud y el alquiler del primer mes, como depósito de seguridad.<sup>313</sup>

## **REEMBOLSO DE DEPÓSITOS 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 este se haya mudado de la unidad de alquiler. Por lo tanto, la ley de California especifica los procedimientos que el propietario debe seguir para reembolsar, utilizar y contabilizar los depósitos de seguridad de los inquilinos.

La ley de California le permite específicamente al propietario utilizar el depósito de seguridad de un inquilino para cuatro propósitos:

- por alquiler no pagado;
- para limpiar la unidad de alquiler cuando el inquilino se muda, pero solo para dejar la unidad tan limpia como estaba cuando el inquilino se mudó por primera vez, sin incluir el desgaste normal;<sup>314</sup>
- para la reparación de daños, distintos del desgaste normal, causados por el inquilino o los huéspedes del inquilino; y
- si el contrato de alquiler lo permite, por el costo de restaurar o reemplazar muebles, mobiliario u otros artículos de propiedad personal (incluidas las llaves), que no sea por el desgaste normal.<sup>315</sup>

Un propietario no puede negarse a devolverle la totalidad de 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 propósitos mencionados anteriormente, es decir, para el costo de materiales o suministros y para el trabajo realizado para restaurar la unidad a la condición en la que se encontraba al inicio de la tenencia, sin incluir el desgaste normal. El depósito de seguridad *no* puede ser utilizado para reparar defectos que existían en la unidad antes de que se mudara, para condiciones causadas por el desgaste normal durante su tenencia o tenencias anteriores o para limpiar una unidad de alquiler para que esté tan limpia como cuando usted se mudó.<sup>316</sup> Un contrato de alquiler *nunca* puede establecer que un depósito de seguridad "no es reembolsable".<sup>317</sup>

Un propietario tampoco puede retener parcial o totalmente el depósito de seguridad de un inquilino solo en función que el inquilino sea víctima de violencia doméstica o rescinda su contrato de alquiler de forma anticipada, como se describió anteriormente.

A partir del 1 de abril de 2025, se requiere que un propietario tome fotografías de una unidad de alquiler dentro de un tiempo razonable después de que el inquilino le haya devuelto la posesión de la unidad al propietario, pero antes de cualquier reparación o limpieza que el propietario planea deducir del depósito de seguridad del inquilino. El propietario también está obligado a tomar fotografías de la unidad dentro de un tiempo razonable después de que se completen esas reparaciones o limpiezas.<sup>318</sup>

Según la ley de California, el propietario tiene 21 días desde la fecha en que usted se mudó para:

- enviarle un reembolso completo de su depósito de seguridad, o

- enviarle un reembolso completo de su depósito de seguridad, o
- enviar por correo o entregar personalmente un estado de cuenta detallado que enumere los montos de cualquier deducción de su depósito de seguridad y las razones de las deducciones, junto con un reembolso de cualquier cantidad no deducida.
- enviar por correo, correo electrónico, proporcionar un enlace en línea o proporcionar una unidad de memoria de computadora con fotografías tomadas de la unidad después de que el inquilino se mude, pero antes de que se realicen reparaciones o limpiezas, así como fotografías de la unidad después de que se realicen reparaciones o limpiezas si se hacen deducciones del depósito de seguridad del inquilino.<sup>319</sup>

El propietario no debe enviarle un "estado de cuenta" por correo electrónico a menos que usted haya acordado previamente con el propietario recibir el "estado de cuenta" por correo electrónico.<sup>320</sup> Si no ha acordado recibir el "estado de cuenta" por correo electrónico, debe proporcionarle a su 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 obligado a enviar por correo el "estado de cuenta" a su "última dirección conocida", que sería la dirección de la unidad de alquiler de la que se mudó si el propietario no tiene una dirección actual para usted.<sup>321</sup>

El propietario también debe enviarle copias de los recibos por los cargos que incurrió para reparar o limpiar la unidad de alquiler y que dedujo de su depósito de seguridad. Los recibos por servicios deben incluir la tarifa por hora y la cantidad de tiempo dedicado, ambos deben ser razonables y no excesivos. El propietario debe incluir los recibos con el estado de cuenta detallado.<sup>322</sup> El propietario debe seguir estas reglas:

- **Si el propietario o los empleados del propietario realizaron el trabajo**, el estado de cuenta detallado 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 realizó el trabajo**, el propietario debe proporcionarle copias de la factura o 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 por materiales o suministros**, este 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 una lista de precios del proveedor).<sup>323</sup>
- **Si el propietario hizo un estimado de buena fe de los cargos**: el propietario tiene permitido 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 está siendo realizada por el propietario o un empleado y no puede razonablemente completarse dentro de los 21 días, o (2) los servicios o materiales están siendo suministrados por otra persona o negocio y el propietario no tiene la factura o recibo dentro de los 21 días. En cualquiera de las situaciones, el propietario puede deducir el monto estimado de su depósito de seguridad. En la situación en la que los servicios o materiales están siendo suministrados por otra persona o empresa, el propietario debe incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona o empresa que está suministrando los servicios o materiales.

- Dentro de los 14 días naturales posteriores a la finalización de las reparaciones o a la recepción de la factura o recibo, el propietario debe enviar por correo o entregar un estado de cuenta detallado correcto, las facturas y recibos descritos anteriormente, y cualquier reembolso al que usted tenga derecho.<sup>324</sup>

El propietario no está obligado a enviarle copias de facturas o recibos, ni un estimado de buena fe, si las deducciones totales son menos de \$125, o si usted renuncia a su derecho a recibirlas.<sup>325</sup> Si desea renunciar al derecho a recibir estos documentos, puede hacerlo firmando una renuncia cuando el propietario le entregue un aviso de 30, 60 o 90 días para terminar la tenencia (consulte las páginas 92-93), cuando le dé al propietario un aviso de 30 días para terminar la tenencia (consulte las páginas 68-69), cuando el propietario le entregue un aviso de tres días para terminar la tenencia (consulte las páginas 93-95) o después de cualquiera de estos avisos. Si tiene un contrato de alquiler, no podrá renunciar a este derecho antes de 60 días antes de que termine el plazo. El formulario de exención proporcionado por el propietario debe incluir el texto de la ley de depósito de seguridad que describe su derecho a obtener recibos.<sup>326</sup> 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 renunció a su derecho a recibir copias de facturas, recibos y cualquier estimado de buena fe? El propietario aún debe enviarle un estado de cuenta detallado en 21 días naturales o menos después de que se mudes, junto con un reembolso de cualquier cantidad no deducida de su depósito de seguridad. Cuando reciba el estado de cuenta detallado, puede decidir que desea copias de las facturas, los recibos y cualquier estimado de buena fe del propietario. Puede solicitar copias de estos documentos al propietario dentro de los 14 días naturales después de recibir el estado de cuenta detallado. Es mejor hacer esta solicitud tanto oralmente como por escrito. Siempre guarde una copia de su comunicación escrita.

El propietario debe enviarle copias de las facturas, los recibos y cualquier estimado de buena fe dentro de los 14 días naturales después de recibir su solicitud.<sup>327</sup>

Un propietario no tendrá derecho a reclamar ninguna cantidad del depósito de seguridad si el propietario, de mala fe, no cumple con estos requisitos.<sup>328</sup>

## 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 la tenencia. Esto le ayuda a saber de antemano qué limpieza o reparaciones, si las hay, son necesarias. Esto también evitará que el propietario añada cargos por limpieza o reparaciones no identificadas más adelante.

Durante esta "inspección inicial", el propietario o el agente del propietario identifica defectos o condiciones que justifican deducciones del depósito de seguridad del inquilino. Esto le da al inquilino la oportunidad de realizar la limpieza o 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 arriba si el inquilino la solicita. Sin embargo, un propietario *no puede* realizar una inspección inicial *a menos que* sea solicitada por el inquilino. Un propietario no está obligado a realizar una inspección inicial si 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 402.<sup>329</sup>

### Aviso del propietario

El propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito del derecho del inquilino a solicitar una inspección inicial del alquiler que se realice durante los últimos 14 días de la tenencia y a estar presente durante la inspección. El propietario debe entregarle este aviso al inquilino dentro de un "tiempo razonable" después de que el propietario o el inquilino hayan dado al otro un aviso por escrito de la intención de terminar (finalizar) la tenencia (consulte las páginas 68-73 y 90-92). Si el inquilino tiene un contrato de alquiler a plazo fijo, el propietario debe entregarle al inquilino este aviso dentro de un "tiempo razonable" antes de que finalice el plazo de alquiler. Si el inquilino no solicita una inspección inicial, el propietario no tiene obligaciones con respecto a la inspección inicial descrita anteriormente.<sup>330</sup>

El aviso del propietario también debe incluir la siguiente declaración:<sup>331</sup>

La ley estatal permite a los antiguos inquilinos reclamar bienes personales abandonados dejados en la dirección anterior del inquilino, sujeto a ciertas condiciones. Es posible que pueda o no recuperar la propiedad sin incurrir en costos adicionales, en función del costo de almacenar la propiedad y del tiempo transcurrido antes de que sea recuperada. En general, estos costos serán menores cuanto antes se ponga en contacto con el antiguo propietario después de ser notificado de que dejó propiedad suya después de mudarse.

### Programar la inspección

Cuando el inquilino solicita una inspección inicial, el propietario y el inquilino deben intentar acordar una fecha y hora mutuamente convenientes para la inspección. La inspección no se puede programar con menos de dos semanas de antelación del final del período de alquiler. La inspección debe programarse para permitirle al inquilino tiempo suficiente para realizar reparaciones o limpieza identificadas durante la inspección inicial; generalmente, los inquilinos no deben programar la inspección en su último día de posesión.<sup>332</sup> Si el inquilino ha solicitado una inspección, el propietario debe darle al inquilino al menos 48 horas de aviso previo por escrito de la fecha y hora de la inspección, independientemente de si las partes han podido acordar una fecha y hora para la inspección. El propietario no está obligado a darle el aviso de 48 horas al inquilino si:

- las partes no han acordado una fecha y hora, y el inquilino retira la solicitud de inspección, en cuyo caso no se llevará a cabo la inspección; o
- el propietario y el inquilino acuerdan por escrito renunciar al requisito de notificación de 48 horas.

### **Estado de cuenta detallado**

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.<sup>333</sup>

Basado en los hallazgos de la inspección, el propietario o agente debe preparar un estado de cuenta detallado de reparaciones o limpieza que el propietario o agente crea que el inquilino debe realizar para evitar deducciones del depósito de seguridad del inquilino. El propietario o agente debe entregar el estado de cuenta al inquilino si el inquilino está presente para la inspección o dejarlo dentro de la unidad si el inquilino no está presente.<sup>334</sup> El propietario o agente también debe proporcionarle 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.<sup>335</sup>

El estatuto del depósito de seguridad tiene el efecto de limitar los tipos de reparaciones o limpieza que el propietario o agente puede incluir adecuadamente en el estado de cuenta detallado. 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.<sup>336</sup> Dado que el propietario no puede usar el depósito del inquilino para corregir este tipo de defectos, el propietario o agente no puede incluirlos en el estado de cuenta detallado.

Si en el momento en que se lleva a cabo la inspección inicial, la unidad de alquiler no contiene posesiones del inquilino que impidan al propietario identificar reparaciones o limpiezas debido a la presencia de esas posesiones, el propietario no puede deducir del depósito de seguridad del inquilino ninguna reparación o limpieza que no haya sido identificada en el estado de cuenta detallado.<sup>337</sup>

Antes de que finalice la tenencia, el inquilino puede realizar las reparaciones o la limpieza descritas en el estado de cuenta detallado, según lo permitido por el contrato de alquiler, para evitar deducciones del depósito.<sup>338</sup> Sin embargo, no se le puede exigir al inquilino que repare defectos o realice limpieza si el depósito de seguridad del inquilino no pudiera utilizarse adecuadamente para pagar esa reparación o limpieza.

### **Inspección final**

El propietario puede realizar una inspección final después de que el inquilino se haya mudado de la unidad de alquiler. A partir del 1 de abril de 2025, el propietario debe tomar fotografías de la unidad de alquiler dentro de un tiempo razonable después de que la posesión del alquiler sea devuelta al propietario, pero antes de realizar cualquier reparación o limpieza.<sup>339</sup> El propietario también debe tomar fotografías del alquiler dentro de un tiempo razonable después de que dichas reparaciones o limpiezas se completen.<sup>340</sup> El propietario puede hacer una deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar un defecto o corregir una condición, incluido, pero no limitado a, la limpieza del alquiler:

- que fue identificada en la declaración de inspección y que el inquilino no reparó o corrigió; o
- que ocurrió después de la inspección inicial; o
- que no se identificó durante la inspección inicial debido a la presencia de las pertenencias del inquilino. <sup>341</sup>

Cualquier deducción debe ser razonable en cantidad y debe ser para un propósito permitido por el estatuto de depósito de seguridad. <sup>342</sup> Veintiún días naturales (o menos) después de que finalice la tenencia, el propietario debe reembolsar cualquier parte del depósito de seguridad que quede después de que el propietario haya hecho cualquier deducción legal (consulte las páginas 34-37, 74-87). <sup>343</sup>

## Ejemplo

Supongamos que tiene un contrato de alquiler mes a mes y le da a su propietario un aviso por escrito con 30 días de anticipación de que terminará la tenencia. Unos días después de que el propietario reciba su aviso, el propietario le da un aviso por escrito de que puede solicitar una inspección inicial y estar presente durante la inspección. Unos días después, el propietario le llama por teléfono y ambos acuerdan que el propietario realizará la inspección inicial al medio día, en el día 14 antes del fin de la tenencia. Cuarenta y ocho horas antes de la fecha y hora que han acordado, 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. Supongamos que ya ha retirado algunas de sus pertenencias, pero que su sofá sigue contra la pared de la sala de estar. Cuando el propietario completa la inspección, este le entrega un estado de cuenta detallado que enumera los siguientes artículos y también le proporciona una copia de las secciones requeridas del estatuto de depósito de seguridad. El estado detallado enumera lo siguiente:

- Reparar quemaduras de cigarrillos en la ventana.
- Reparar la alfombra desgastada frente al sofá.
- Reparar el marco de la puerta mordido por su perro.
- Lavar las ventanas.
- Limpiar los residuos de jabón en la bañera.

Supongamos que frota la bañera hasta que brille, pero no realiza ninguna de las reparaciones ni lava las ventanas. Después de mudarse, el propietario realiza la inspección final. Veintiún días después de que finalice el alquiler, el propietario le envía un estado de cuenta detallado de las deducciones, junto con un reembolso del resto de su depósito de seguridad. Supongamos que el estado de cuenta detallado enumera deducciones de su depósito de seguridad por los costos de reparar la ventana, la alfombra y el marco de la puerta, y por lavar las ventanas. ¿Ha actuado correctamente el propietario?

Si el propietario ha actuado correctamente depende de otros hechos. Supongamos que las quemaduras de cigarrillo fueron causadas por un inquilino anterior y que la alfombra en la habitación con el sofá tenía 10 años. Según el estatuto de depósito de seguridad, las quemaduras de cigarrillos son condiciones defectuosas de otra tenencia y la alfombra desgastada es un desgaste normal, incluso si parte de ello ocurrió mientras usted era inquilino. El estatuto no permite que el propietario deduzca de su depósito de seguridad para hacer estas reparaciones.<sup>344</sup> Sin embargo, el propietario puede deducir una cantidad razonable para reparar la puerta mordida por su perro porque este daño ocurrió durante su tenencia y es más que el desgaste normal.<sup>345</sup>

Supongamos que las ventanas estaban sucias cuando se mudó y que estaban igual de sucias cuando se fue. Según el estatuto del depósito de seguridad, las ventanas deben estar "en el mismo estado de limpieza" que al principio de su tenencia. El estatuto no permite que el propietario deduzca de su depósito de seguridad para realizar esta limpieza.<sup>346</sup> Además, en cuanto a la suciedad en el exterior de las ventanas, hay un argumento de que un inquilino solo es responsable de la suciedad causada por ellos mismos o sus huéspedes, y la suciedad en el exterior de las ventanas es causada por el ambiente y 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 usted causó cuando se mudó. Ningún defecto fue mencionado en el estado de cuenta detallado del propietario. Supongamos que, no obstante, el propietario hace deducciones de su depósito de seguridad para reparar estos defectos. ¿Ha actuado correctamente el propietario en este caso?

El propietario ha actuado correctamente, siempre que las cantidades deducidas sean razonablemente necesarias para las reparaciones realizadas.<sup>347</sup> Ambos defectos son más que el desgaste normal y al propietario se le permite hacer deducciones por defectos que ocurren después de la inspección inicial, así como por defectos que no pudieron ser descubiertos debido a la presencia de las pertenencias del inquilino.<sup>348</sup>

### **Enfoques sugeridos para deducciones de depósitos de seguridad**

El estatuto de depósito de seguridad de California permite específicamente al propietario utilizar el depósito de seguridad de un inquilino para los cuatro propósitos indicados en la página 74. El estatuto limita la deducción del propietario del depósito de seguridad a una cantidad que sea "razonablemente necesaria" para los propósitos enumerados.<sup>349</sup>

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 tratar problemas relacionados con el depósito de seguridad. Aunque estas sugerencias son consistentes con la ley, no son necesariamente la ley en esta área.

#### **1. Costos de limpieza**

Un propietario puede deducir adecuadamente del depósito de seguridad del inquilino que se va la cantidad necesaria para dejar la unidad de alquiler tan limpia como estaba cuando el inquilino se mudó.<sup>350</sup>

El propietario no puede cobrar sistemáticamente a cada inquilino por la limpieza de alfombras, cortinas, paredes o ventanas con el fin de preparar la vivienda para la siguiente tenencia. En su lugar, el propietario debe evaluar qué tan bien el inquilino saliente limpió la unidad de alquiler y puede cobrar costos de limpieza solo si el inquilino saliente dejó la unidad de alquiler (o una parte de ella) menos limpia de lo que estaba cuando se mudó. Los costos razonables de limpieza incluirían el costo de cosas como eliminar infestaciones de pulgas dejadas por los animales del inquilino, limpiar el horno, quitar calcomanías de las paredes, eliminar el moho en los baños, descongelar el refrigerador o lavar el piso 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 se mudó. Además, el propietario no podría

cargar por los efectos acumulativos del desgaste. Supongamos, por ejemplo, que el inquilino había lavado el suelo de la cocina, pero que seguía opaco debido a la acumulación de cera a lo largo de los años. El propietario no podría cobrarle al inquilino por quitar la cera acumulada del suelo de la cocina.

El propietario está autorizado a deducir del depósito de seguridad del inquilino solo el costo *razonable* de limpiar la unidad de alquiler.<sup>351</sup>

## 2. Alfombras y cortinas: regla de "vida útil"

El desgaste normal de alfombras, cortinas y otros muebles no puede ser cargado contra el depósito de seguridad de un inquilino.<sup>352</sup> El desgaste normal incluye el simple desgaste de alfombras y cortinas debido al uso normal o al envejecimiento e incluye suciedad moderada o manchas. En cambio, las rasgaduras grandes o las manchas indelebles justifican una deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar la alfombra o las cortinas o reemplazarlas si eso es razonablemente necesario.

Un método común para calcular la deducción por reemplazo prorratea el costo total del reemplazo de manera que el inquilino pague solo por la vida útil restante del artículo que el inquilino ha dañado o destruido. Por ejemplo, supongamos que un inquilino ha dañado irreparablemente una alfombra de ocho años que tenía una expectativa de vida de diez años y que una alfombra de reemplazo de calidad similar costaría \$1000. El propietario podría cobrar adecuadamente solo \$200 por los dos años de vida (uso) que habrían quedado si el inquilino no hubiera dañado la alfombra.

## 3. Repintar paredes

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

<b>Duración de la estancia</b>	<b>Deducción</b>
Menos de 6 meses	costo total
6 meses a 1 año	dos tercios del costo
1 año a 2 años	un tercio del costo
2 o más años	sin deducción

En general, cobrar por pintar solo es permisible si es necesario debido a daños que van más allá del desgaste normal en las superficies pintadas o debido a suciedad que no se puede 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 por ningún costo de repintado, sin importar cuán sucias estuvieran las paredes.<sup>353</sup> Esto es particularmente cierto cuando el propietario tiene una práctica comercial estándar de repintar las unidades entre la mayoría de las tenencias.

#### 4. Otros daños en las paredes

Generalmente, las marcas o rasguños menores en las paredes son responsabilidad del propietario como desgaste normal (por ejemplo, pintura desgastada causada por un sofá contra la pared). Por lo tanto, al inquilino no se le debe cobrar por tales marcas o rasguños. Sin embargo, un gran número de agujeros en las paredes o el techo que requieren ser rellenados con yeso, o que de otra manera requieren ser parchados y repintados, podría justificar la retención del costo de repintado del depósito de seguridad del inquilino. En esta situación, deducir por pintura sería más probable que fuera adecuado si la unidad de alquiler se hubiera pintado recientemente y menos probable que fuera adecuado si la unidad de alquiler necesitara ser repintada de todos modos. Generalmente, las marcas grandes o los arañazos de pintura son responsabilidad del inquilino.<sup>354</sup>

#### 5. Sentido común y buena fe

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

Las disputas sobre depósitos de seguridad a menudo pueden resolverse, o evitarse desde el principio, si las partes ejercen sentido común y buen juicio, y se tratan entre sí de manera justa y de buena fe (consulte la página 31). Por ejemplo, un propietario no debería deducir del depósito de seguridad del inquilino por el desgaste normal, y un inquilino no debería intentar evitar la responsabilidad por los daños que haya causado.

El requisito de que el propietario envíe al inquilino copias de facturas y recibos junto con el estado de cuenta detallado de deducciones y fotografías (consulte las páginas 74-76) puede ayudar a evitar posibles disputas sobre el depósito de seguridad. Antes de enviar estos documentos al inquilino, el propietario tiene la oportunidad de revisarlos para asegurarse de que los montos deducidos sean razonables, precisos y suficientemente necesarios para un propósito especificado por la ley 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. Una conducta directa por 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 seguridad, el exceso por parte de una de las partes solo invita a la otra parte a adoptar una postura inflexible. Las disputas que llegan a este nivel a menudo se vuelven irresolubles por las partes y terminan en los tribunales.

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

Mencione al propietario o al agente del propietario por qué cree que las deducciones de su depósito de seguridad son inapropiadas. *Inmediatamente* pídale al propietario o agente un reembolso de la cantidad que cree que tiene derecho a recuperar. Puede hacer esta solicitud de forma oral o por escrito, pero si la solicita de forma oral, debe seguir con una carta y siempre conservar una copia. La carta debe indicar las razones por las que cree que las deducciones son incorrectas y la cantidad que considera que debería ser devuelta a usted. 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 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 agente que acuse recibo firmando y fechando su copia de la carta.

Si el propietario o agente aún no le envía el reembolso que cree que tiene derecho a recibir, intente llegar a un compromiso razonable que sea aceptable para ambos. También puede sugerir que la disputa sea mediada por una tercera persona o agencia neutral (consulte las páginas 111-112). Puede ponerse en contacto con una de las agencias enumeradas en la página 111 para obtener asistencia. Si nada de esto funciona, es posible que desee tomar medidas legales (consulte las páginas 86-87). Si cree que hay evidencia de que el propietario ha incurrido en una "retención de mala fe" de parte o la totalidad de su depósito, la ley de depósitos de seguridad contiene una disposición que puede hacer que el propietario esté más dispuesto a resolver el asunto, en lugar de llevarlo a los tribunales. Puede solicitar que el tribunal, o el tribunal por su propia acción, otorgue hasta el doble del depósito de seguridad total como daños legales si el tribunal determina que el propietario está involucrado en tal acción de "mala fe" (consulte el análisis adicional a continuación).<sup>355</sup> 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 proporciona un reembolso completo, o una declaración de deducciones y un reembolso de las cantidades no deducidas, al final del período de 21 días como lo exige la ley? Según una decisión de la Corte Suprema de California, el propietario pierde el derecho a retener cualquier parte del depósito de seguridad y debe devolverle el depósito completo.<sup>356</sup> Aun así, puede ser difícil para usted recuperar todo el depósito del propietario.<sup>357</sup> El propietario aún puede reclamar daños por alquiler no pagado, reparaciones y limpieza, ya sea como defensa para una compensación contra el depósito de seguridad o mediante una contrademanda afirmativa contra usted (consulte el análisis en la página 74). Usted debería contactar a una de las agencias enumeradas en la página 111 para obtener asesoramiento.

Prácticamente hablando, tiene dos opciones si el propietario no respeta la regla de los 21 días. El primer paso bajo cualquiera de las opciones es llamar y escribir al propietario para solicitar un reembolso de la totalidad de su depósito de seguridad. También puede sugerir que el conflicto sea mediado. Si el propietario presenta buenas razones para retener parte o la totalidad de su depósito para un propósito mencionado en la página 74, 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 la devolución de su depósito de seguridad. Tenga en cuenta que tendrá que presentar esa demanda en un tribunal con jurisdicción sobre el lugar donde se encuentra la propiedad o el lugar donde se firmó o se celebró el contrato de alquiler. Esto puede presentar problemas si se está mudando del área donde se encuentra la propiedad, especialmente si se está mudando a otro estado. Aunque se recomienda que una acción

en el tribunal se inicie de manera pronta, tendrá hasta 4 años para demandar de acuerdo con un contrato de alquiler escrito y 2 años de acuerdo con uno oral.<sup>358</sup> Tenga en cuenta que el propietario puede presentar una contrademanda en su contra. En la contrademanda, el propietario puede afirmar el derecho a hacer deducciones del depósito, por ejemplo, por alquileres no pagados o por daños a la unidad de alquiler que el propietario alega que usted causó. El propietario también puede buscar recuperar daños o alquileres no pagados que excedan el depósito de seguridad. Cada parte tendrá que argumentar en el tribunal por qué tiene derecho al depósito o, en el caso del propietario, a los daños o al alquiler no pagado que exceda el depósito de seguridad.<sup>359</sup> Además, entienda que usted, como demandante en el tribunal de reclamos menores, no tendrá derecho a apelar una decisión sobre su reclamo con la que no esté de acuerdo. Sin embargo, tendrá el derecho de apelar la decisión en una contrademanda del propietario.

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

Cuando se vende una unidad de alquiler, el propietario vendedor 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.<sup>360</sup>

Antes de transferir los depósitos de seguridad al nuevo propietario, el propietario vendedor puede deducir dinero de los depósitos de seguridad. Se pueden hacer deducciones por las mismas razones que se hacen cuando un inquilino se muda (por ejemplo, para cubrir el alquiler no pagado). Si el propietario vendedor realiza deducciones de los depósitos de seguridad, debe transferir el saldo de los depósitos de seguridad al nuevo propietario.<sup>361</sup> El nuevo propietario se convierte en responsable legal al recibir el depósito de seguridad.<sup>362</sup>

El propietario vendedor debe notificar a los inquilinos sobre la transferencia por escrito. El propietario vendedor también debe notificar a cada inquilino sobre cualquier cantidad deducida del depósito de seguridad y la cantidad del depósito transferida al nuevo propietario. El aviso 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.<sup>363</sup>

El nuevo propietario se convierte en legalmente responsable de los depósitos de seguridad cuando el propietario vendedor transfiere los depósitos al nuevo propietario.<sup>364</sup>

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 74-83). El propietario vendedor debe enviar a cada inquilino un estado de cuenta detallado que enumere las cantidades y las razones de cualquier deducción del depósito de seguridad del inquilino, junto con un reembolso de cualquier cantidad no deducida (consulte las páginas 74-83).<sup>365</sup>

Si el propietario vendedor no devuelve los depósitos de seguridad a los inquilinos ni los transfiere al nuevo dueño, *ambos*, tanto el nuevo propietario como el propietario vendedor son legalmente responsables ante los inquilinos por los depósitos de seguridad.<sup>366</sup> Si no se puede localizar al propietario vendedor y los depósitos de seguridad, el nuevo propietario debe reembolsar todos los depósitos de seguridad (después de cualquier deducción adecuada) a medida que los inquilinos se muden.<sup>367</sup>

El nuevo propietario no puede cobrarles un nuevo depósito de seguridad a los inquilinos actuales simplemente para compensar los depósitos de seguridad que el nuevo propietario no obtuvo del propietario vendedor. Pero si los depósitos de seguridad han sido devueltos a los inquilinos, o si el nuevo propietario ha contabilizado adecuadamente a los inquilinos las deducciones correctas tomadas de los depósitos de seguridad, el

nuevo propietario puede legalmente cobrar nuevos depósitos de seguridad.<sup>368</sup>

Si el propietario vendedor ha devuelto una cantidad mayor a un inquilino que la cantidad del depósito de seguridad del inquilino, después de permitir deducciones legítimas, el nuevo propietario puede utilizar esta capacidad para cobrar un "nuevo" depósito para recuperar una cantidad de depósito que de otro modo debería estar en su posesión.<sup>369</sup>

¿Puede el nuevo propietario aumentar la cantidad de su depósito de seguridad? Esto depende, en parte, del tipo de tenencia 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 esto esté específicamente permitido por el contrato de alquiler. 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 alquileres, no prohíbe cambiar los términos de su tenencia o aumentar el depósito de seguridad. En cualquiera de las situaciones, el monto total del depósito de seguridad después del aumento no puede superar el límite legal (consulte las páginas 43-44). Normalmente, el propietario no puede exigir que pague el aumento del depósito de seguridad en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos sin ofrecer otras opciones (consulte la página 41).

Todo esto significa que es importante mantener copias de su contrato de alquiler y el recibo de su depósito de seguridad. Es posible que necesite esos registros para demostrar que pagó un depósito de seguridad, para verificar el monto y para determinar si un propietario anterior o actual tenía derecho a hacer una deducción del depósito.<sup>370</sup>

### **Acciones legales para obtener el reembolso de depósitos de seguridad.**

Supongamos que el propietario no le devuelve su depósito de seguridad como lo exige la ley o hace deducciones indebidas del mismo. Si no puede resolver el problema con el propietario, puede presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores (para reclamos que no excedan \$12 500) o el Tribunal Superior por el monto del depósito de seguridad más los costos judiciales y posiblemente también una multa e intereses.<sup>371</sup> Si su reclamo es por un poco más de \$12 500, puede renunciar (ceder) a la cantidad adicional y aun así acudir al tribunal de reclamos menores. Para montos superiores a \$12 500, debe presentar en el Tribunal Superior y, por lo general, necesitará un abogado para llevar a cabo su caso de manera eficaz. En tal demanda, el propietario tiene la carga de probar que sus deducciones de su depósito de seguridad fueron razonables.<sup>372</sup>

Si demuestra ante el tribunal que el propietario actuó de "mala fe" al negarse a devolverle el depósito de seguridad, el tribunal puede ordenar al propietario que le pague la cantidad del depósito retenido indebidamente, más hasta el doble del monto del depósito de seguridad como penalización por "mala fe". El tribunal puede otorgar una penalización por mala fe además de los daños reales siempre que los hechos del caso lo justifiquen, incluso si el inquilino no ha solicitado la penalización.<sup>373</sup> Estos montos adicionales también pueden recuperarse si un propietario que ha comprado su edificio hace una demanda de "mala fe" para el reemplazo de los depósitos de seguridad. El propietario tiene la carga de probar la autoridad en la que se basó la demanda de los depósitos de seguridad.<sup>374</sup>

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.<sup>375</sup> 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.<sup>376</sup>

Sin embargo, solo puede cobrar los honorarios de abogado si fue representado por un abogado.<sup>377</sup>

## **MUERTE DEL INQUILINO**

Si un inquilino muere durante el plazo de la tenencia, el patrimonio del inquilino, supervisado por un ejecutor o administrador, será responsable financieramente del alquiler durante el resto del plazo, a pesar de la muerte del inquilino. Por ejemplo, si el inquilino tenía un **contrato de alquiler a plazo fijo** (es decir, un plazo de alquiler de seis meses o un año) y fallece, el patrimonio del inquilino será responsable por el resto del plazo de alquiler de seis meses o un año. La herencia del inquilino puede renunciar a la tenencia y devolver la posesión al propietario, pero la herencia del inquilino seguirá siendo responsable financieramente a menos y hasta que el propietario vuelva a alquilar la unidad de alquiler. El propietario debe hacer un esfuerzo de buena fe para volver a alquilar la unidad con el fin de minimizar o eliminar la responsabilidad del patrimonio del inquilino por el alquiler futuro. Si el inquilino tenía una tenencia periódica (es decir, de semana a semana o de mes a mes) y fallece, la tenencia se termina (finaliza) con el aviso de la muerte del inquilino y la tenencia finaliza el día 30 después del último pago de alquiler del inquilino antes de su muerte.<sup>378</sup> No se requiere ningún aviso (aparte del aviso al propietario sobre la muerte del inquilino) para terminar la tenencia.<sup>379</sup> Todavía podría haber problemas relacionados con la devolución de las pertenencias personales del inquilino después de la terminación de la tenencia (consulte la página 106).

## **Mudanza al finalizar un contrato de alquiler**

Un contrato de alquiler a plazo fijo expira automáticamente al final del plazo, a menos que los términos del contrato dispongan lo contrario.<sup>380</sup> 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 mudarse si la tenencia no está cubierta por protecciones de causa justificada para el desalojo, como una ordenanza local de control de rentas, una ordenanza de causa justificada o la Ley de Protección al Inquilino de 2019 (la "Ley de Protección al Inquilino"). La Ley de Protección del Inquilino cubre todas las tenencias en las que el inquilino ha residido en la unidad de alquiler durante más de 12 meses o 24 meses si se ha añadido un inquilino adulto al contrato de alquiler en los últimos 12 meses.<sup>381</sup> Si la tenencia está sujeta a las protecciones de causa justa para el desalojo, la tenencia continúa mes a mes al final del plazo de alquiler y continuará hasta que el inquilino notifique su salida o el propietario tenga una razón válida bajo la ley para poner fin a la tenencia.

La mayoría de los contratos de alquiler a plazo fijo no requieren que un inquilino le notifique al propietario al vencimiento de su contrato de alquiler que no tiene la intención de renovarlo. Como cortesía, sin embargo, el inquilino puede considerar dar aviso al propietario de que tiene la intención de mudarse y no renovar su contrato de alquiler.

Si no tiene protecciones contra el desalojo por causa justificada y continúa viviendo en la unidad de alquiler después de que expire el contrato de alquiler, el propietario tiene dos opciones. El propietario puede proceder con un proceso de desalojo para sacarlo de la unidad de alquiler o tratarlo como un inquilino retenido. Si el propietario acepta el alquiler de su parte después del final de su contrato, automáticamente se convertirá en un inquilino retenido y podrá continuar ocupando legalmente la unidad de alquiler. Su nueva tenencia será una tenencia periódica y la duración de su tenencia se determinará en función del tiempo entre sus pagos de alquiler (por ejemplo, los pagos de alquiler mensuales resultan en una tenencia de mes a mes). Con la excepción del plazo de alquiler, que ahora es una tenencia periódica, todas las demás disposiciones del acuerdo de alquiler permanecerán en

vigor.<sup>382</sup> Tenga en cuenta que si el alquiler se convierte en uno periódico, los términos pueden cambiarse con el aviso escrito adecuado según lo permita la ley.<sup>383</sup>

Para las unidades de alquiler que no están cubiertas por una ordenanza local de control de rentas, una ordenanza de causa justificada o la Ley de Protección al Inquilino de 2019, el propietario puede presentar una demanda de desalojo inmediatamente sin darle aviso (consulte las páginas 90-97) si no se muda al finalizar el plazo de alquiler y el propietario se niega a aceptar el alquiler después de que expire el período de alquiler.

**Importante:** Si el inquilino desea *renovar* su contrato de alquiler, debe comenzar a negociar con el propietario con suficiente antelación antes de que expire el plazo de alquiler. Tanto el propietario como el inquilino tendrán que aceptar los términos de un nuevo contrato de alquiler. Este proceso puede llevar algún tiempo si una o ambas partes desean negociar diferentes disposiciones en el nuevo contrato de alquiler. Si el inquilino tiene protecciones contra el desalojo por causa justificada, es posible que no se le requiera renovar su tenencia y firmar un nuevo contrato de alquiler a menos que el propietario le presente un nuevo contrato de alquiler con términos sustancialmente similares al contrato de alquiler que está por expirar.

### **Reglas especiales para inquilinos en el ejército**

Un miembro del servicio puede rescindir (terminar) un contrato de alquiler en cualquier momento después de ingresar al servicio militar o después de la fecha de las órdenes militares del miembro. Este derecho se aplica a un inquilino que se une a las fuerzas armadas 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 estación permanente o despliegue por al menos 90 días.

El miembro del servicio debe entregarle al propietario o al agente del propietario un aviso por escrito de terminación y una copia de las órdenes. El miembro del servicio puede entregar personalmente el aviso al propietario o agente, enviar el aviso por un servicio de entrega privada (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 en virtud del contrato de alquiler.

Cuando el alquiler se paga mensualmente, la terminación entra en vigor 30 días después de la próxima fecha de vencimiento del alquiler que sigue a la entrega del aviso. El alquiler debe pagarse de manera prorrateada hasta la fecha en que surta efecto la terminación. Si se han pagado por adelantado montos de alquiler de corto o largo plazo para cualquier período posterior a la fecha efectiva de terminación, el propietario debe reembolsar estos montos dentro de los 30 días posteriores a la fecha efectiva.<sup>384</sup>

**Ejemplo:** El miembro del servicio paga \$600 de alquiler el día diez de cada mes según los términos de su contrato de alquiler. El miembro del servicio paga el alquiler el 10 de junio y luego entrega personalmente al propietario el aviso adecuado 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 del servicio debe pagar \$600 de alquiler el 10 de julio para el período del 10 de julio al 9 de agosto. Para el 8 de septiembre, el propietario debe devolver cualquier renta pagada 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 129-132) para documentar tanto el estado de la unidad cuando se muda y de nuevo

si usted solicita, como se recomienda, una inspección inicial de la unidad de alquiler antes de mudarse (consulte las páginas 77-79). El propietario no está obligado a participar en el uso de la sección "Condición al llegar" de la lista de verificación al mudarse, pero sigue siendo una buena práctica para el inquilino usarla, junto con tomar fotografías con fecha, para documentar cualquier deficiencia preexistente o falta de limpieza. A partir del 1 de julio de 2025, los propietarios están obligados a fotografiar la unidad de alquiler inmediatamente antes o al inicio del alquiler para capturar el estado de la unidad.<sup>385</sup> Los inquilinos deben solicitar copias de las fotografías del propietario para sus registros.

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

Después de que se haya mudado, el propietario puede usar la sección "Condición al salir" de la lista de verificación para realizar la inspección final (consulte las páginas 129-132). La mayoría de los propietarios prefieren realizar su inspección final después de que el inquilino haya retirado todas sus pertenencias y devuelto la posesión legal de la unidad al propietario. A partir del 1 de abril de 2025, los propietarios están obligados a fotografiar la unidad dentro de un tiempo razonable después de que la posesión de la unidad sea devuelta al propietario, pero antes de cualquier reparación o limpieza cuyo costo el propietario deducirá del depósito de seguridad del inquilino. A partir del 1 de abril de 2025, los propietarios también estarán obligados a fotografiar la unidad dentro de un tiempo razonable después de que se completen las reparaciones o limpiezas.<sup>386</sup> Aunque la ley no exige que los propietarios le permitan a los inquilinos asistir 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 anima a los inquilinos a limpiar la unidad de alquiler y reparar los artículos dañados o rotos para aumentar la probabilidad de recibir un reembolso completo de su depósito de seguridad.

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

Consulte sugerencias adicionales sobre la lista de verificación de inventario en la página 129 y "Reembolsos de Depósitos de Seguridad", páginas 74-76.

---

## **TERMINACIONES Y DESALOJOS**

---

**ALIVIO DE COVID-19 PARA DESALOJOS:** El 9 de febrero de 2022, el Gobernador firmó el decreto de ley del Senado SB 115 para extender la disponibilidad de asistencia financiera proporcionada por la Ley de Alivio para Inquilinos para proteger a los inquilinos y propietarios afectados por la pandemia de COVID-19. Para los inquilinos que no pudieron pagar su alquiler entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021 debido a dificultades financieras derivadas de o relacionadas con COVID-19, la Ley proporcionó una moratoria sobre los desalojos durante ese período, siempre que los inquilinos devolvieran oportunamente a sus propietarios una declaración firmada de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19.<sup>387</sup> Para inquilinos y propietarios, la Ley proporcionó asistencia financiera para el alquiler y los servicios públicos no pagados

desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2022.<sup>388</sup>

El 17 de octubre de 2022, el gobernador Newsom anunció que el estado de emergencia por COVID-19 expiraría el 28 de febrero de 2023. Aunque los procesos/procedimientos estatales volvieron a su estado previo a la emergencia, la asistencia de emergencia por parte de las jurisdicciones locales puede haber continuado más allá de esa fecha. Para obtener mayor información sobre la disponibilidad de ayuda local y la Ley de Alivio para Inquilinos, por favor visite <https://housing.ca.gov/>.

Aunque la Ley de Alivio para Inquilinos influye en los análisis de esta sección, esta sección está escrita con un enfoque en la ley que rige las terminaciones de tenencia y los desalojos de inquilinos que ocurren antes del 1 de marzo de 2020 y después del 30 de septiembre de 2021.

### **¿CUÁNDO PUEDE UN PROPIETARIO TERMINAR UNA TENENCIA?**

Los propietarios de bienes inmuebles residenciales cubiertos por la Ley de Protección al Inquilino deben notificar a sus inquilinos sobre las protecciones de la ley.<sup>389</sup> Para los contratos de alquiler vigentes antes del 1 de julio de 2020, el propietario debe proporcionarle a sus inquilinos un aviso por escrito antes del 1 de agosto de 2020. Para los contratos de alquiler celebrados o renovados después del 1 de julio de 2020, los propietarios deben incluir el aviso como un anexo al contrato de alquiler o proporcionar el aviso al inquilino y obtener la firma del inquilino reconociendo la recepción. El aviso debe contener el siguiente texto:

"La ley de California limita la cantidad que se puede aumentar su alquiler. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil para mayor información. La ley de California también establece que, después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los inquilinos haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, el propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para terminar una tenencia. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para mayor información".

Las secciones de la Ley de Protección al Inquilino relevantes para los desalojos por causa justificada se resumen a continuación. Las secciones relevantes para los aumentos de alquiler se resumen a partir de la página 44.

La capacidad de un propietario para terminar la tenencia y desalojar al inquilino se basa en si su unidad de alquiler está sujeta a las leyes locales de causa justificada para el desalojo o a la Ley de Protección al Inquilino del estado. Si una unidad de alquiler está sujeta tanto a las leyes locales como estatales de causa justificada para el desalojo, las protecciones de causa justificada de la Ley de Protección al Inquilino no se aplican si la ordenanza local fue adoptada el 1 de septiembre de 2019 o antes, o si fue adoptada o enmendada después del 1 de septiembre de 2019 y proporciona protecciones más fuertes al inquilino.<sup>390</sup> Las protecciones de causa justificada de la Ley de Protección al Inquilino se aplican a nivel estatal y cubren unidades de alquiler donde el inquilino ha residido en la unidad por más de 12 meses o 24 meses si se agregó un inquilino adulto adicional al contrato de alquiler hace menos de 12 meses.<sup>391</sup> Ciertos tipos de unidades de vivienda están exentos de la Ley de Protección al Inquilino, incluso:

- ocupación hotelera transitoria y turística;
- alojamientos en un hospital sin fines de lucro, instalación religiosa, instalación de atención prolongada o instalación de cuidado residencial con licencia para personas mayores;
- dormitorios propiedad y operados por una institución de educación superior o una escuela para los grados desde jardín de infantes hasta el grado 12;

- alojamientos en los que el inquilino comparte el dormitorio o las instalaciones de la cocina con el dueño que mantiene su residencia principal en la propiedad;
- residencias unifamiliares ocupadas por sus dueños;
- un dúplex en el que el dueño ocupaba una de las unidades como su residencia principal al comienzo de la tenencia y continúa ocupando esa unidad;
- vivienda a la que se le ha emitido un certificado de ocupación en los últimos 15 años; o
- bienes inmuebles residenciales que son enajenables por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda, siempre que el propietario haya notificado a los inquilinos que la unidad de alquiler está exenta de la Ley de Protección al Inquilino.<sup>392</sup>

Si la Ley de Protección al Inquilino se aplica, entonces el propietario no puede terminar la tenencia ni desalojar al inquilino sin una causa justificada. La Ley de Protección al Inquilino define causa justificada como "causa justificada por culpa" o "causa justificada sin culpa".<sup>393</sup> La causa justificada por culpa incluye: el incumplimiento de pagar parte o la totalidad del alquiler; una violación de un término material del contrato de alquiler; participar en actividades delictivas o cometer molestias o daños en la unidad de alquiler; la negativa del inquilino a ejecutar una extensión o renovación por escrito del contrato de alquiler con las mismas o similares disposiciones que el acuerdo original después de la solicitud o demanda por escrito del propietario; ceder o subarrendar la unidad de alquiler en violación del contrato de alquiler; la negativa del inquilino a permitir que el propietario ingrese a la unidad de alquiler según lo requiera la ley o los términos del contrato de alquiler; usar la unidad de alquiler para un propósito ilegal; no desocupar cuando termina el empleo del inquilino con el propietario; y no entregar la posesión de la unidad de alquiler al propietario después de proporcionarle al propietario un aviso por escrito de la intención del inquilino de hacerlo.<sup>394</sup> La causa justificada sin culpa incluye: la intención del propietario de ocupar la unidad de alquiler para él/ella mismo/a o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos si el inquilino está de acuerdo por escrito con la terminación o el contrato de alquiler permite al propietario terminar bajo estas circunstancias; la retirada de la unidad de alquiler del mercado de alquiler; una orden de un tribunal o agencia gubernamental para que el inquilino desocupe la unidad de alquiler debido a problemas de habitabilidad; o la intención del propietario de demoler o remodelar sustancialmente la unidad de alquiler.<sup>395</sup>

Si el propietario se basa en una causa justificada por culpa para terminar la tenencia y desalojar al inquilino, entonces el propietario debe ofrecerle al inquilino la oportunidad de corregir la violación si esta es subsanable.<sup>396</sup> En tales casos, el propietario debe notificarle al inquilino sobre la violación y darle la oportunidad de subsanarla o corregirla. Solo si el inquilino no subsana o corrige la violación dentro del plazo establecido en el aviso, el propietario puede entregar un aviso de tres días para desocupar sin oportunidad de subsanar para terminar la tenencia.<sup>397</sup>

Si el propietario se basa en una causa justificada sin culpa como fundamento para terminar la tenencia y desalojar al inquilino, entonces el propietario debe proporcionarle al inquilino asistencia para reubicación, independientemente de los ingresos del inquilino.<sup>398</sup> La asistencia para reubicación es una cantidad igual a un mes del alquiler del inquilino que estaba vigente cuando el dueño emitió el aviso para terminar la tenencia y, a opción del propietario, este puede pagar esta cantidad directamente al inquilino o renunciar a la obligación del inquilino de pagar el alquiler del último mes. La notificación de terminación del propietario debe informar al inquilino que el propietario está terminando la tenencia por una causa justificada sin culpa y debe informar al inquilino sobre la elección del propietario entre pagar asistencia para reubicación al inquilino o renunciar al último mes de alquiler del inquilino. Si el inquilino no se muda y no devuelve la posesión de la unidad de alquiler al

propietario dentro del plazo establecido en el aviso de terminación, el propietario puede recuperar la cantidad de asistencia de reubicación pagada al inquilino como daños en una acción para recuperar la posesión.<sup>399</sup>

Independientemente de la Ley de Protección al Inquilino, a los propietarios se les prohíbe desalojar a un inquilino (o negarse a renovar el contrato de alquiler de un inquilino) en función de actos de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, abuso de ancianos o abuso a adultos dependientes cometidos contra el inquilino, cuando el inquilino (1) ha obtenido una orden de restricción o un informe policial que no tenga más de 180 días y (2) no vive con el abusador.<sup>400</sup> El propietario puede desalojar al perpetrador de los actos, pero no a la víctima, según la ley de California.

Si la unidad de alquiler no está protegida por las protecciones de desalojo por causa justificada, un propietario puede terminar (finalizar) una tenencia periódica dando al inquilino un aviso por escrito con 30 días, 60 días o, en algunos casos, 90 días de anticipación. (Para una explicación de las tenencias periódicas, consulte la página 25; para una explicación de los avisos de 30 días, 60 días y 90 días, consulte las páginas 66-68 y 92-94.)

Si la unidad de alquiler está cubierta por una ley de desalojo por causa justificada local o estatal y el propietario le ha proporcionado al inquilino un aviso para subsanar una violación como se debatió anteriormente, el inquilino debe subsanar la violación dentro del plazo establecido en el aviso. Si el inquilino no subsana la violación, el propietario puede entregar un aviso de desalojo de tres días sin proporcionar al inquilino la oportunidad de subsanar para las unidades de alquiler cubiertas por la Ley de Protección al Inquilino. Dentro de los tres días a partir de la fecha en que el propietario entregue el aviso de desalojo, el inquilino debe mudarse de la unidad de alquiler y devolver la posesión de la misma al propietario o enfrentarse a un posible desalojo por parte del propietario. Si la unidad de alquiler no está cubierta por una ley de desalojo por causa justificada local o estatal y el propietario le ha dado al inquilino un aviso de 30, 60 o 90 días, el inquilino debe mudarse de la unidad de alquiler y devolver la posesión al propietario dentro de los plazos establecidos en el aviso o enfrentarse a un posible desalojo por parte del propietario. Si el propietario desea proceder con el desalojo del inquilino, debe presentar una demanda de ocupación ilegal ante el Tribunal Superior en el condado donde se encuentra la propiedad, obtener del tribunal una orden de comparecencia y entregarla junto con una copia de la demanda presentada en el tribunal al inquilino.

## **AVISOS DE TERMINACIÓN POR ESCRITO**

### **Aviso de 30 días, 60 días o 90 días**

Un propietario que desea terminar un arrendamiento periódico puede hacerlo entregando adecuadamente un aviso por escrito de 30 días, 60 días o, en ciertos casos, 90 días al inquilino.

### **Cómo responder a un aviso de 30, 60 o 90 días**

Si su unidad de alquiler no está cubierta por los requisitos locales o estatales de causa justa para el desalojo y el propietario le ha entregado correctamente un aviso para terminar la tenencia, puede prepararse para mudarse o intentar hacer arreglos con el propietario para permanecer más allá de la fecha límite en el aviso. Si desea seguir ocupando la unidad de alquiler, pregúntele al propietario qué necesita hacer para que eso sea posible. La mayoría de los propietarios le proporcionarán una explicación, aunque no están obligados a hacerlo a menos que la unidad de alquiler esté cubierta por un requisito local o estatal de causa justificada para el desalojo. Si el propietario le permite quedarse, debe formalizar el acuerdo por escrito, conservar una copia firmada para sus registros, y el propietario debe retirar por escrito su aviso de terminación.

Si la razón que el propietario ha dado para terminar su alquiler es un acto de violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso a personas mayores/dependientes cometido contra usted, explíquele eso al propietario. Por ejemplo, si hubo una fuerte discusión y una ventana rota que molestó a otros inquilinos y la causa fue un acto de violencia doméstica, el inquilino no debería tener que irse si toma medidas para expulsar al agresor y no permite que el agresor regrese a la propiedad. Si vive en una propiedad con asistencia federal cubierta por la Ley de Violencia contra las Mujeres, las sobrevivientes de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual y acoso están protegidas contra el desalojo por razones basadas en el abuso. Los propietarios asistidos federalmente o las autoridades de vivienda pública (cuando corresponda) están obligados a proporcionar un aviso que describa los derechos bajo VAWA cuando un hogar está siendo desalojado, así como un formulario de autocertificación.<sup>401</sup> Los sobrevivientes pueden usar ese formulario para demostrar que ocurrió abuso y buscar protecciones en virtud de la VAWA. Un abogado, una organización de asistencia legal o un defensor de inquilinos pueden ayudarle a determinar si la VAWA se aplica en su caso.

Si el propietario y usted no pueden llegar a un acuerdo sobre su permanencia más allá de la fecha límite establecida en el aviso de terminación, entonces se le requerirá que se mude y debe hacerlo antes del final del período establecido en el aviso. Si el último día del aviso del propietario es más de 30 días en el futuro, puede optar por dar su propio aviso de 30 días que expirará antes del aviso del propietario si desea mudarse antes de la fecha límite establecida en el aviso de terminación del propietario. Solo asegúrese de que realmente pueda mudarse según su propio aviso, porque no hacerlo podría someterle a una acción de desalojo por parte del tribunal. Cuando se mude, lleve consigo todas sus pertenencias personales y deje la unidad de alquiler al menos tan limpia como cuando la alquiló. Esto ayudará con el reembolso de su depósito de seguridad (consulte "Reembolso de depósitos de seguridad", páginas 74-76).

Si no se ha mudado al final del período de aviso, estará ocupando ilegalmente la unidad de alquiler después de ese día y el propietario puede presentar una demanda de ocupación ilegal (**desalojo**) para desalojarlo.

Si cree que el propietario ha actuado ilegalmente al darle el aviso, o que usted tiene una defensa válida para una demanda de ocupación ilegal, debería consultar con un abogado, una organización de ayuda legal, un defensor de inquilinos o una clínica de vivienda (consulte "Obtener ayuda de un tercero", páginas 111-112).

### **Aviso de tres días**

Antes de entregarle al inquilino un aviso de pago o desalojo de tres días, para unidades de alquiler cubiertas por requisitos locales o estatales de causa justa para el desalojo, incluso la Ley de Protección al Inquilino, el propietario debe darle al inquilino la oportunidad de subsanar o corregir cualquier violación, suponiendo que las violaciones puedan ser subsanadas o corregidas. Solo después de que el inquilino no logre subsanar o corregir las violaciones dentro de los plazos establecidos en el aviso, el propietario puede darle al inquilino un aviso de tres días para desalojar sin oportunidad de subsanar. Para las unidades de alquiler que no están cubiertas por los requisitos locales o estatales de causa justa para el desalojo, un propietario puede darle al inquilino un aviso de tres días para pagar o desalojar, o para corregir o desalojar si el inquilino ha realizado, entre otras cosas, cualquiera de los actos especificados anteriormente en la página 91.<sup>402</sup> Como se indicó anteriormente, se le prohíbe a los propietarios desalojar a un inquilino basándose en actos de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, abuso de ancianos o abuso de adultos dependientes cometidos contra el inquilino cuando el inquilino (1) ha obtenido una orden de restricción o un informe policial que no tenga más de 180 días y (2) no vive con el abusador.<sup>403</sup> El propietario puede desalojar al perpetrador de los actos, pero no a la víctima, según la ley de California. Si el inquilino vive en una propiedad cubierta por

la Ley de Violencia contra las Mujeres (como se mencionó anteriormente), el proveedor de vivienda o La autoridad de vivienda pública (cuando corresponda) debe asegurarse de que el inquilino reciba un aviso que describa los derechos en virtud de la VAWA cuando se le entregue el aviso de tres días, así como un formulario de autocertificación de la VAWA.<sup>404</sup>

Si el propietario le entrega al inquilino un aviso de tres días porque el inquilino no ha pagado el alquiler, el aviso debe indicar con precisión la cantidad de alquiler que se debe. Además, el aviso debe indicar:

- El nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona a quien se debe pagar el alquiler.
- Si el pago puede hacerse en persona, los días y las horas habituales en que la persona está disponible para recibir el pago del alquiler. Si la dirección no acepta entregas personales, entonces puede enviar el alquiler por correo al dueño al nombre y la dirección indicados en el aviso de tres días. Si puede mostrar prueba de que envió el alquiler al nombre y la dirección indicados (por ejemplo, un recibo de correo certificado), la ley asume que el propietario recibió el pago del alquiler en la fecha en que se envió el pago.
- Cuando el aviso no requiere el pago en persona, el aviso puede indicar el nombre, la dirección y el número de cuenta de la institución financiera donde se puede realizar el pago del alquiler (si la institución se encuentra a menos de cinco millas de la unidad). Si se estableció previamente un procedimiento de transferencia electrónica de fondos para pagar el alquiler, el pago puede realizarse utilizando ese procedimiento.<sup>405</sup>

Con algunas excepciones, el propietario no puede exigir que el inquilino pague el alquiler atrasado en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos sin ofrecer otras opciones (consulte la página 41).

Si el aviso de tres días se basa en una razón distinta a la falta de pago del alquiler, el aviso debe describir la violación del acuerdo de alquiler por parte del inquilino o describir la otra conducta inapropiada del inquilino. La notificación de tres días debe ser entregada correctamente al inquilino (consulte las páginas 93-96).

De acuerdo al tipo de violación, el aviso de tres días exige que el inquilino (1) corrija la violación o abandone la unidad de alquiler (desaloje) o (2) abandone la unidad de alquiler (desaloje) porque la ley considera que la violación "no es subsanable". Para las violaciones subsanables, el aviso debe estar claramente escrito en la alternativa (es decir, pagar o desalojar; cumplir con un convenio del acuerdo o desalojar). Si la violación implica algo que el inquilino puede corregir (por ejemplo, el inquilino no ha pagado el alquiler o el inquilino tiene una mascota, pero el contrato de alquiler no permite mascotas), el aviso debe darle al inquilino la opción de corregir la violación.

La mayoría de las violaciones pueden corregirse, como no pagar el alquiler. En estas situaciones, el aviso de tres días debe darle al inquilino la opción de corregir la violación. Sin embargo, los otros hechos enumerados en la página 91 *no pueden* ser corregidos y el aviso de tres días puede simplemente ordenar al inquilino que se vaya al final de los tres días.

Si la violación es corregible, es importante subsanar la violación dentro de los tres días hábiles del tribunal posteriores a la recepción del aviso de tres días y conservar prueba de que lo ha hecho. Si paga el alquiler que se debe o corrige una violación corregible del contrato de alquiler durante el período de aviso de tres días, la tenencia continúa y el propietario no puede desalojarlo legalmente.<sup>406</sup> Tenga en cuenta que el propietario no está obligado a aceptar un pago parcial del alquiler.

El período cubierto en el aviso de tres días para pagar o desalojar es importante. Si intenta pagar todo el alquiler atrasado exigido después de que expire el período 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 (cede) al derecho de desalojarlo por el pago demorado del alquiler.<sup>407</sup>

Consulte la página 96 para saber cómo contar los días en el aviso de tres días.

### **Cómo responder a un aviso de tres días**

Supongamos que el propietario le entrega correctamente un aviso de tres días porque no ha pagado el alquiler. Debe pagar el monto total del alquiler que se debe o desocupar (dejar) la unidad de alquiler al final del tercer día hábil del tribunal, a menos que tenga una base legal para no pagar el alquiler o el monto del alquiler que el propietario está intentando cobrarle sea incorrecto, ya sea porque le han cobrado de más o porque hay malas condiciones en su unidad, como condiciones que su propietario no ha reparado. (Consulte las páginas 52-55). Podría ver si el propietario aceptará un pago parcial o dará algo de tiempo adicional para "subsanan" la falta de pago. Si obtiene tal acuerdo, asegúrese de tenerlo por escrito con la firma del propietario. Su incumplimiento de pagar de forma demorada o dejar el lugar según lo acordado probablemente seguirá siendo motivo para que el propietario inicie una acción de desalojo en el tribunal. Recuerde que el propietario no está obligado a hacer ningún acuerdo de este tipo, sin embargo, puede verlo como una resolución más práctica que tener que realmente desalojarlo.

Si decide pagar el alquiler que se debe, se recomienda que llame al propietario o al agente del propietario de inmediato. Informe al propietario o al agente del propietario que tiene la intención de pagar la cantidad exigida en el aviso (si es correcta) y acuerde un momento y lugar donde pueda entregar el pago al propietario o al agente. *Debe pagar el alquiler antes del final del tercer día.* Debe pagar el alquiler no pagado mediante cheque de caja, giro postal o en 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 agente que muestre la fecha y el monto del pago. Si el propietario no responde a su llamada, solo tiene tres días para enviar por correo o entregar el pago a la dirección indicada en el aviso.

Con algunas excepciones previstas por la ley estatal, el propietario no puede exigir que pague el alquiler no pagado en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos sin ofrecer otras opciones. (Consulte la página 41).

Si la cantidad de alquiler exigida no es correcta, se recomienda que hable sobre esto con el propietario o el agente del propietario de inmediato y ofrezca pagar la cantidad que realmente se debe. Haga esta oferta de forma oral y por escrito y conserve una copia de la oferta escrita. El aviso del propietario no es legalmente eficaz si exige más alquiler del que realmente se debe o si incluye cualquier cargo que no sea por alquiler atrasado (por ejemplo, cargos por demora, cargos por servicios públicos no pagados, tarifas por cheques rechazados o intereses).<sup>408</sup>

Si la cantidad de alquiler exigida es correcta y no incluye otros cargos inadmisibles, y si decide no pagar, entonces debe mudarse o permanecer en su unidad de alquiler y defenderse contra la demanda de desalojo.

Si se queda más allá de los tres días hábiles del tribunal sin pagar el alquiler que corresponde, estará ocupando la unidad de alquiler de manera ilegal. El propietario entonces tiene un único y poderoso recurso: una acción judicial (llamada "demanda [desalojo] por ocupación ilegal" [consulte la página 97]) para desalojarlo y obtener un fallo por el alquiler no pagado, y posiblemente otras cantidades, como los costos judiciales, honorarios de abogados y daños por "retención".

Si el aviso de tres días se basa en algo que no sea el incumplimiento del pago del alquiler, el aviso indicará si puede corregir el problema y permanecer en la unidad de alquiler (consulte la página 94). Si el problema puede corregirse y desea permanecer en la unidad de alquiler, *usted debe corregir el problema antes del final del tercer día hábil del tribunal*. Debe conservar los registros que respalden las reparaciones o correcciones para sus archivos. Una vez que haya corregido el problema, debe notificar de inmediato al propietario o al administrador de la propiedad.

Si cree que el propietario ha actuado ilegalmente al darle un aviso de tres días, o que tiene una defensa válida para una demanda de ocupación ilegal, debería consultar con un abogado, una organización de ayuda legal, un programa de inquilino-propietario o una clínica de vivienda (consulte "Obtener ayuda de un tercero", páginas 111-112).

### **Cómo contar los tres días**

Para los avisos de 3 días con oportunidad de subsanar, comience a contar los tres días en el primer día que no sea fin de semana o día festivo del tribunal después del día en que se entregó el aviso. Continúe contando todos los días que no sean fines de semana ni días festivos del tribunal y deténgase en el tercer día. Ese es el día en el que debe pagar el alquiler no abonado en un aviso de pago o desalojo, o corregir la violación en un aviso de corrección o desalojo. Por ejemplo, si la notificación se entrega el viernes antes del Día del Trabajo (Labor day), no cuente el sábado, domingo o lunes porque estos días son fines de semana o días festivos del tribunal. El primer día será martes, el segundo día será miércoles y el tercer día será jueves.<sup>409</sup> Para los avisos de 3 días no subsanables, el conteo es diferente. El día uno es el día siguiente a la entrega, sin importar si ese día es un fin de semana o un día festivo del tribunal. Solo si el tercer día cae en un fin de semana o en un día festivo del tribunal, tendrá hasta el siguiente día que no sea fin de semana ni día festivo del tribunal para desalojar (consulte la siguiente sección para un análisis sobre la entrega del aviso y el inicio del período de aviso).<sup>410</sup>

### **ENTREGAS ADECUADAS DEL AVISO DE TERMINACIÓN**

El aviso de tres días, 30 días, 60 días o 90 días de un propietario a un inquilino debe ser "entregado" correctamente para ser legalmente efectivo. Los términos "**entregar**" y "**entrega**" se refieren a los procedimientos requeridos por la ley para dar aviso a un inquilino de que el propietario busca terminar su tenencia y recuperar la posesión de la unidad de alquiler. Estos procedimientos están diseñados para aumentar la probabilidad de que la persona a quien se le da el aviso realmente lo reciba.

Un propietario puede entregarle un aviso de *desalojo de tres días* al inquilino de una de tres maneras: mediante entrega personal, mediante entrega sustituida o mediante colocación y envío por correo postal. El propietario, el agente del propietario o cualquier persona mayor de 18 años pueden entregar un aviso a un inquilino.

- **Entrega personal:** Para entregarle personalmente, la persona que le envíe el aviso debe entregársela en la mano (o dejarla con usted si se niega a aceptarla).<sup>411</sup>
- **Entrega sustituida a otra persona:** si el propietario no puede encontrarlo en su casa, debería intentar entregarle personalmente en el trabajo. Si el propietario no puede encontrarlo en su casa o en el trabajo, el propietario puede utilizar la "entrega sustituida" en lugar de entregarle personalmente.

Para cumplir con las reglas sobre la entrega sustituida, la persona que entrega el aviso debe dejarlo con una persona de "edad y discreción adecuadas" en su hogar o trabajo y *también enviar por correo* una copia del aviso a su domicilio.<sup>412</sup> Una persona de edad y discreción adecuadas normalmente sería un adulto en su hogar o lugar de trabajo o un miembro adolescente de su hogar.

La entrega del aviso se considera legalmente completa cuando ambos pasos se han completado. El período de tres días comienza no antes del día siguiente a la finalización de ambos pasos, pero podría comenzar varios días después (consulte la sección anterior "Cómo contar los tres días").

- **Colocación y envío por correo postal:** si el propietario no puede entregarle el aviso personalmente o mediante una entrega sustituida, el aviso puede ser entregado pegando o clavando una copia en la unidad de alquiler en un lugar visible (como la puerta principal de la unidad de alquiler) y enviando por correo otra copia a usted a la dirección de la unidad de alquiler.<sup>413</sup> Este método de servicio se conoce comúnmente como "colocación y envío por correo" o "clavado y envío por correo".

La entrega del aviso no se considera completa hasta que tanto el aviso haya sido colocado como la copia de la notificación haya sido enviada por correo. El período de tres días comienza el día posterior al día en que se colocó o se envió por correo el aviso, pero podría comenzar varios días después (Consulte la sección anterior "Cómo contar los tres días").<sup>414</sup>

Un propietario puede utilizar cualquiera de estos métodos para entregar un aviso de 30, 60 o 90 días para terminar una tenencia de un inquilino, o puede enviar el aviso al inquilino por correo certificado o registrado con acuse de recibo solicitado.<sup>415</sup> Para estos avisos, los plazos comienzan el día en que se realiza la entrega y continúan por el número de días indicado en el aviso. Si el último día cae en un fin de semana o en un día festivo del tribunal, ese plazo se traslada al siguiente día que no sea fin de semana ni día festivo del tribunal.

## **EL PROCESO DE DESALOJO (DEMANDA DE OCUPACIÓN ILEGAL)**

**MORATORIA DE DESALOJO POR COVID-19:** El 9 de febrero de 2022, el Gobernador firmó el proyecto de ley SB 115 para extender la disponibilidad de asistencia financiera proporcionada por la Ley de Alivio para Inquilinos, con el fin de proteger a los inquilinos y propietarios afectados por la pandemia de COVID-19. Para los inquilinos que no pudieron pagar su alquiler entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021, debido a dificultades financieras derivadas de o relacionadas con COVID-19, la Ley proporcionó una moratoria sobre los desalojos durante ese período, siempre que los inquilinos devolvieran a tiempo a sus propietarios una declaración firmada de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19.<sup>416</sup> Para inquilinos y propietarios, la Ley proporcionó asistencia financiera para el alquiler y los servicios públicos no pagados desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2022.<sup>417</sup>

Aunque la Ley de Alivio para Inquilinos influye en los análisis de este capítulo, este capítulo está escrito con un enfoque en la ley que rige las terminaciones de tenencia y los desalojos de inquilinos que ocurren antes del 1 de marzo de 2020 y después del 30 de septiembre de 2021.

### **Descripción general del proceso de desalojo**

Si el inquilino no se muda voluntariamente después de que el propietario le haya dado el aviso requerido de manera adecuada, el propietario puede comenzar el proceso de desalojo en el tribunal. Para desalojar al inquilino, el propietario debe presentar una demanda de ocupación ilegal en el Tribunal Superior del condado donde se encuentra la unidad de alquiler y luego notificarle adecuadamente con una orden de comparecencia y una copia de la demanda de ocupación ilegal. En general, la entrega adecuada requiere que alguien le entregue personalmente el aviso de comparecencia y la demanda.<sup>418</sup> Hay circunstancias en las que se pueden entregar a otra persona, pero en ese caso se le darán más días para responder.<sup>419</sup> En ciertos casos, un tribunal puede permitir que un propietario le notifique colocando copias en la unidad de alquiler y enviándole copias por correo certificado.<sup>420</sup>

En una demanda de desalojo, el propietario se llama "demandante" y el inquilino se llama "demandado".

Leyes diseñadas para detener el tráfico de drogas<sup>421</sup> y el uso, fabricación o posesión ilegal de armas y municiones,<sup>422</sup> permiten a un abogado de la ciudad o fiscal en jurisdicciones seleccionadas<sup>423</sup> presentar una acción por ocupación ilegal contra un inquilino en función de un informe de arresto (u otra acción o informe de agencias de las fuerzas del orden o reguladoras) si el propietario no desaloja al inquilino después de un aviso de 30 días por parte de la ciudad. Se debe notificar al inquilino sobre la naturaleza de la acción y las posibles defensas.

Una demanda de ocupación ilegal es un procedimiento judicial "sumario". Esto significa que la acción judicial avanza muy rápidamente y que el tiempo dado al inquilino para responder durante la demanda es muy corto. Por ejemplo, en la mayoría de los casos de ocupación ilegal, y comenzando el 1 de enero de 2025, el inquilino tiene solo *diez días hábiles del tribunal* (es decir, días que no son sábados, domingos o días festivos judiciales) para presentar una respuesta por escrito a la demanda después de que una copia de la citación y la demanda del propietario le hayan sido entregadas adecuadamente.<sup>424</sup> Normalmente, se fijará una fecha para un juicio ante un juez o jurado dentro de los 20 días después de que el inquilino o el propietario presenten una solicitud para fijar el caso para juicio.<sup>425</sup> Estos períodos son sustancialmente más cortos que los períodos para casos no sumarios. Dado el tratamiento expedito que se da a los procedimientos sumarios en los tribunales, si busca asistencia de alguien conocedor en la ley de propietario/inquilino, no debe demorar en buscar orientación de un abogado, organización de ayuda legal o grupo de defensa de inquilinos porque su respuesta escrita (por ejemplo, una contestación) debe presentarse dentro de los diez días a partir de la fecha en que fue notificado, a menos que el décimo día sea un fin de semana o un día festivo del tribunal, en cuyo caso la contestación debe presentarse el siguiente día que no sea fin de semana o día festivo del tribunal. Tenga en cuenta que obtener un juicio con jurado requiere pasos adicionales y, como con cualquier juicio, se recomienda encarecidamente que un inquilino contrate representación legal, especialmente si el caso será juzgado por un jurado.

El proceso de desalojo administrado por el tribunal asegura al inquilino el derecho a un juicio si el inquilino cree que el propietario no tiene derecho a desalojarlo. El propietario *debe* utilizar este proceso judicial para desalojar al inquilino; el propietario *no puede* utilizar medidas de autoayuda para obligar al inquilino a mudarse. Por ejemplo, el propietario no puede desalojar físicamente o **retirar el acceso** al inquilino, cortar los servicios públicos como agua, gas o electricidad, quitar ventanas o puertas exteriores o confiscar (remover) las pertenencias del inquilino para llevar a cabo el desalojo. El propietario *debe utilizar los procedimientos del tribunal*.

Si el propietario utiliza métodos ilegales para desalojar a un inquilino, el propietario puede ser responsable de los daños reales del inquilino, como la necesidad de alojarse en un hotel, el costo adicional de comer fuera de casa, etc., así como de multas de hasta \$100 por día por el tiempo que el propietario utilizó los métodos ilegales.<sup>426</sup>

En una demanda de ocupación ilegal, el tribunal lleva a cabo un juicio donde las partes pueden presentar sus pruebas y explicar su caso. Si el tribunal decide a favor del inquilino, este no tendrá que mudarse (pero aún puede ser responsable por el alquiler no pagado) y al propietario se le puede ordenar pagar los costos del tribunal (por ejemplo, las tasas de presentación del inquilino). Si la defensa del inquilino implica alegar que el propietario no proporcionó un lugar habitable, lo que justificó su falta de pago del alquiler, el tribunal puede ordenarle al propietario que realice reparaciones. El propietario también puede tener que pagar los honorarios del abogado del inquilino, si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado y si el inquilino fue representado por un abogado.<sup>427</sup>

Si el tribunal decide a favor del propietario, este emitirá una **orden de posesión**.<sup>428</sup> La orden de posesión instruye al alguacil a retirar al inquilino de la unidad de alquiler, pero le da al inquilino cinco días desde la fecha en que se entrega la orden para salir de forma

voluntaria. Si el inquilino no se va al final del quinto día, la orden de posesión autoriza al alguacil a desalojar físicamente y retirar el acceso al inquilino.<sup>429</sup> Cuando un inquilino es desalojado, si deja atrás bienes personales, estos deben ser procesados de acuerdo con la ley de California, específicamente la sección 1951.3 del Código Civil. *El propietario no tiene derecho a la posesión de la unidad de alquiler hasta que el alguacil haya desalojado al inquilino.*

El tribunal también puede otorgarle al propietario cualquier alquiler no pagado si el desalojo se basa en la falta del pago del alquiler del inquilino. El tribunal también puede otorgar daños adicionales por alquiler (llamados "daños por retención") por los días de alquiler, por los cuales el propietario no recibiría pago de otra manera, por el tiempo que el inquilino haya permanecido en la unidad hasta el día en que se emita el fallo del tribunal. El tribunal también puede otorgarle al propietario los costos judiciales y los honorarios de abogados (si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado y si el propietario fue representado por un abogado). Si el tribunal determina que el inquilino actuó con malicia al no entregar la unidad de alquiler, el tribunal también puede otorgarle al propietario hasta \$600 adicionales como penalización.<sup>430</sup> El fallo contra el inquilino se reportará en el informe de crédito del inquilino durante siete años.<sup>431</sup> Cualquier cantidad de dinero otorgada al propietario puede ser embargada de los salarios del inquilino, de la cuenta bancaria del inquilino o mediante otros medios de ejecución de sentencias.

### **Cómo responder a una demanda de ocupación ilegal**

Si a usted, como inquilino, se le entrega una demanda de ocupación ilegal, debe obtener asesoramiento o asistencia legal *inmediatamente* porque las acciones de ocupación ilegal son procedimientos sumarios y tienen plazos reducidos. Las organizaciones de inquilinos, los programas de inquilinos-propietarios, las clínicas de vivienda, las organizaciones de asistencia legal o los abogados privados pueden proporcionarle asesoramiento y asistencia si lo necesita (consulte "Obtener ayuda de un tercero", páginas 111-112). Tenga en cuenta que solo los abogados con licencia pueden brindarle asesoramiento legal, pero otras organizaciones pueden ayudar con el proceso de responder a una ocupación ilegal. Muchos tribunales también tienen centros de "autoayuda" donde puede acceder a recursos y asistencia para ayudarle a responder. Nuevamente, estos centros no pueden ofrecer asesoramiento legal, pero pueden ayudarle a navegar el proceso.

Como inquilino, y a partir del 1 de enero de 2025, generalmente tiene solo *diez días hábiles del tribunal* para responder por escrito a la queja del propietario.<sup>432</sup> Debe responder durante este tiempo presentando el documento legal correcto ante el Secretario del Tribunal en el que se presentó la demanda. Por lo general, un inquilino responde a la queja de un propietario presentando una "respuesta" por escrito (puede obtener una copia de un formulario para usar al presentar una respuesta en la oficina del Secretario del Tribunal o en línea en [www.courts.ca.gov/documents/ud105.pdf](http://www.courts.ca.gov/documents/ud105.pdf)). Hay una tarifa de presentación sustancial para cada demandado que presente una respuesta. Sin embargo, si tiene ingresos muy bajos o pagar la tarifa sería una dificultad, puedes presentar formularios adicionales para solicitar que se exima la tarifa (estos formularios están disponibles en el tribunal o en línea en <https://www.courts.ca.gov/forms.htm?query=fee%20waivers>) al mismo tiempo que presenta su respuesta.

Como inquilino, puede tener una defensa o defensas legales contra la demanda del propietario. Si es así, debe indicar la(s) defensa(s) en una respuesta escrita y presentar su respuesta escrita ante el Secretario del Tribunal antes del final del décimo día hábil del tribunal, contando desde el día en que se le entregaron debidamente la citación y la demanda. De lo contrario, el propietario puede solicitar al tribunal un "fallo en rebeldía" porque no respondió, y podría perder cualquier oportunidad de presentar las defensas que pueda tener. Aquí se enumeran algunos ejemplos de defensas típicas que un inquilino podría tener:

- El aviso de tres días del propietario solicitaba más alquiler del que realmente se le debía.
- La unidad de alquiler violó la garantía implícita de habitabilidad al no proporcionar condiciones seguras y habitables en la propiedad.
- El propietario presentó la acción de desalojo en represalia porque el inquilino ejerció un derecho del inquilino o porque el inquilino se quejó ante el inspector de edificios sobre el estado de la unidad de alquiler.
- El propietario presentó la acción de desalojo debido a un acto de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, abuso de ancianos o trata de personas que perturbó a los otros inquilinos, pero la víctima no ha permitido que el perpetrador regrese a la unidad.
- El propietario presentó el desalojo porque la policía o los servicios de emergencia fueron llamados por o en nombre de una víctima de un delito, víctima de abuso o persona en una emergencia donde se creía que la asistencia era necesaria.

El formulario de respuesta tiene casillas de verificación que le permiten seleccionar "defensas afirmativas" que usted cree que se aplican a su caso. Luego, debe proporcionar en la respuesta una explicación de los hechos que respaldan cualquier defensa seleccionada. También puede adjuntar documentos relevantes como "anexos" que ayuden a exponer o probar los hechos en los que se basa.

Según los hechos de su caso, hay otras respuestas legales a la queja del propietario que podría presentar en lugar de una respuesta. Por ejemplo, si cree que su propietario no entregó correctamente la citación y la demanda, podría presentar una **Moción para anular la entrega de la citación**. Si cree que la demanda tiene algún defecto técnico o no alega adecuadamente el derecho del propietario a desalojarlo, podría presentar un documento llamado "**objeción**" para solicitar la desestimación de la demanda. También podría presentar una Moción de anulación para solicitarle al tribunal que invalide alguna parte, o incluso la totalidad, de la demanda del propietario. Se recomienda encarecidamente que obtenga asesoramiento de un abogado antes de intentar utilizar estos procedimientos. También se recomienda que obtenga asesoramiento de un abogado antes de presentar su respuesta. Sin embargo, tenga en cuenta que no quiere perder la fecha límite, así que busque asistencia legal el mismo día que le entreguen una demanda de ocupación ilegal.

Además de presentar cualquier forma de respuesta a la citación y demanda del propietario, debe entregar correctamente una copia de esa respuesta al propietario, o más probablemente al abogado que representa al propietario. La mayoría de las veces esto se hace por correo. Sin embargo, usted, como parte del caso, no tiene permitido ser quien realice esa entrega. Debe conseguir que un adulto (es decir, alguien mayor de 18 años) que no sea parte del caso realice la entrega y firme un formulario de "acuse recibo" que presentará ante el tribunal.

Si no presenta una respuesta por escrito a la demanda del propietario antes del final del décimo día, en el supuesto de que el propietario haya entregado correctamente la citación y la demanda, el tribunal puede aprobar la solicitud del propietario para dictar un **fallo en rebeldía** a favor del propietario después de que el propietario presente una solicitud al tribunal para dictar un fallo en rebeldía en su contra. Un fallo en rebeldía permite al propietario obtener una orden de posesión (consulte la página 106) y también puede llevar a una adjudicación al propietario por alquileres no pagados, daños y costos judiciales. Un fallo en rebeldía significa que perderá el caso y será desalojado.

El Secretario del Tribunal le pedirá que pague una tarifa de presentación por cada demandado que responda y que esté nombrado en la demanda del propietario cuando presente una respuesta por escrito. A partir del 1 de enero de 2024, la tarifa de

presentación suele ser de aproximadamente \$370 por cada demandado que responde (pero puede llegar a ser de \$450), aunque puede ser exonerada en función de los ingresos o dificultades económicas (consulte el análisis en la página 99).<sup>433</sup>

Después de que presente su respuesta por escrito a la demanda del propietario y entregue una copia de esa respuesta al propietario o a su abogado, el propietario presentará una solicitud al tribunal para una fecha de juicio para el caso llamada "solicitud para fijar el caso para juicio". Se supone que el propietario también debe enviarle una copia de esta solicitud por correo, sin embargo, eso a menudo no sucede. También puede presentar el mismo formulario como una "Solicitud de contraparte para fijar el caso para juicio". (Encontrará más información al respecto a continuación). Una vez que el secretario del tribunal haya recibido la solicitud del propietario, y posiblemente su solicitud de contraparte, enviará por correo tanto a usted como al propietario un aviso de la hora y el lugar del juicio. Si no se presenta en el tribunal, el juicio puede llevarse a cabo sin su presencia, lo que significará que no tendrá la capacidad de contradecir ninguna evidencia o testimonio presentado por el propietario.

### **Entrega de la respuesta escrita del inquilino**

También debe entregarle al propietario (o al abogado del propietario, si el mismo está representado por un abogado) una copia de la respuesta escrita a la demanda del propietario. Esto debe ser realizado por alguien mayor de 18 años que no sea parte del caso. La entrega generalmente se completa al enviar por correo o entregando personalmente una copia de la respuesta escrita al propietario (o al abogado del propietario, si el propietario está representado). La persona que complete esta entrega debe luego llenar y firmar un acuse de recibo. El inquilino debe presentar el acuse de recibo, junto con su respuesta, ante el Secretario del Tribunal.

### **Reglas especiales para inquilinos en el ejército**

Un miembro del servicio puede tener derecho a una suspensión (retraso) de una acción de desalojo por 90 días. Esta regla se aplica al miembro del servicio y a sus dependientes (como un cónyuge o hijo) en una unidad de alquiler residencial con un alquiler de \$2400 por mes, o menos, según el ajuste de inflación de precios de la vivienda a partir de 2004. En 2024, el tope de alquiler fue de \$9812,12. La capacidad del miembro del servicio para pagar el alquiler debe verse afectada materialmente por el servicio militar. El juez puede ordenar la suspensión por iniciativa propia o a petición del miembro del servicio o de un representante. El juez puede ajustar la duración y los términos del retraso según lo requiera la equidad (justicia).<sup>434</sup>

Los propietarios que violen el proceso de desalojo ordenado por el tribunal en relación con un miembro del servicio pueden enfrentar una multa o prisión de hasta un año.<sup>435</sup>

### **Desalojo de "ocupantes sin nombrar"**

A veces, adultos que no son parte del contrato de alquiler se mudan a la unidad de alquiler con el inquilino o después de que el inquilino se va, pero antes de que se presente la demanda de ocupación ilegal. Cuando un propietario piensa que estos "ocupantes" podrían reclamar un derecho legal a poseer la unidad de alquiler, el propietario puede buscar incluirlos como demandados en la acción de desalojo, incluso si el propietario no sabe quiénes son. En este caso, el propietario entregará al inquilino y a "todos los demás ocupantes" una **Reclamo prejudicial de derecho a la posesión** al mismo tiempo que se entrega la citación de desalojo y la demanda a los inquilinos que son nombrados como demandados.<sup>436</sup> Tenga en cuenta que cuando la entrega incluye este formulario, solo puede ser realizado por un alguacil, sheriff o una persona que entrega procesos y que está registrado en el estado. (Consulte el debate adicional

sobre "ocupantes sin nombrar" y el Reclamo de derecho a la posesión en la página 95). Los ocupantes sin nombrar deben considerar si es prudente completar y presentar el formulario de Reclamo prejudicial, lo que efectivamente agrega su nombre como demandado en la denuncia de desalojo. Aunque ser un demandado puede permitirle a una persona presentar su propia defensa, puede suponer el costo de tener un registro de desalojo judicial. Sin embargo, sin realizar tal presentación, el destino de los ocupantes sin nombrar con respecto a ser desalojados dependerá de lo que suceda con aquellos que ya están nombrados en la demanda. Si esos inquilinos pierden en el tribunal, el alguacil desalojará a todos en la unidad, ya que la oportunidad de presentar una Reclamo de derecho a la posesión (después del juicio) se cierra con la entrega del formulario de Reclamo prejudicial.

### **Antes de la audiencia judicial**

Antes de comparecer ante el tribunal, si no puede ser representado por un abogado, debe preparar cuidadosamente su caso, tal como lo haría un abogado. Si decide contratar a un abogado, debe intentar encontrar uno lo antes posible. Entre otras cosas, debería:

- Tener en cuenta que cuando se le entregue la citación y la demanda, solo tendrá diez días hábiles del tribunal después de que se le haya entregado debidamente la citación y la demanda para presentar una respuesta. Debe leer detenidamente la citación, que contiene información muy específica sobre cómo responder a la demanda y los plazos estrictos. (Por favor, consulte la página 99).
- Hable con una clínica de vivienda, una organización de inquilinos, un abogado o una organización de ayuda legal lo antes posible. Esto le ayudará a comprender los problemas legales en su caso y las pruebas que necesitará.
- Solicite el **descubrimiento** de las pruebas que puedan ser útiles para su caso o para preparar una defensa (consulte en la página 104 "Descubrimiento en casos de ocupación ilegal").
- Decida cómo presentará los hechos que respaldan su lado del caso. ¿Qué documentos, cartas, fotografías o videos intentará presentar como evidencia? ¿Qué testigos piensa llamar para testificar en su favor?
- Tenga al menos cinco copias de todos los documentos que planea usar como evidencia: un original para el juez y copias para el secretario del tribunal, la parte contraria, sus testigos y usted.
- Pídale a los testigos que ayudarán a su caso que testifiquen en el juicio. Puede emitir una **citación** a un testigo que no testificará voluntariamente. Una citación es una orden del tribunal que obliga a un testigo a comparecer. La citación se le debe entregar al testigo (en su mano) dentro de un tiempo razonable antes de la audiencia (por ejemplo, dos semanas antes de la audiencia), y puede ser entregada por cualquier persona, excepto usted mismo, que sea mayor de 18 años. Puede obtener una citación del Secretario del Tribunal. Debe pagar los honorarios del testigo en el momento en que se le entrega la citación al testigo, si el testigo los solicita.

Las partes en una demanda de ocupación ilegal tienen derecho a un juicio con jurado y cualquiera de las partes puede solicitarlo.<sup>437</sup> Después de que haya presentado su respuesta a la demanda del propietario, generalmente el propietario presentará un documento llamado **Memorándum para fijar el caso para juicio** (oficialmente llamado formulario de "Solicitud/Contraparte para fijar el caso para juicio - Ocupación ilegal" [Formulario del Consejo Judicial UD-150]).<sup>438</sup> Puede obtener una copia en línea en

[www.courts.ca.gov/documents/ud150.pdf](http://www.courts.ca.gov/documents/ud150.pdf). Este documento indicará si el demandante (propietario) ha solicitado un juicio con jurado. También puede presentar un Memorándum para fijar el caso para juicio si el propietario no lo hace. De nuevo, puede utilizar el formulario UD-150 del Consejo Judicial y en ese formulario puede solicitar un juicio con jurado. Si debe o no solicitar un juicio con jurado dependerá de los hechos y circunstancias individuales de su caso. Los juicios con jurado pueden ser más beneficiosos en determinadas circunstancias y menos beneficiosos en otras. No obstante, puede indicar en su respuesta que solicita un juicio con jurado y más adelante puede decidir renunciar a su derecho a un jurado, si así lo desea. Pero si no solicita un jurado a tiempo, luego no tendrá derecho a un jurado.

Hay varias buenas razones para esta recomendación. Primero, presentar un caso ante un jurado es más complejo que presentarlo ante un juez, y una persona que no es abogada y se representa a sí misma le puede resultar muy difícil. En segundo lugar, la parte que solicita un juicio con jurado será responsable de depositar el costo inicial de las tarifas del jurado en el tribunal, a menos que se conceda una solicitud de exención de tarifas suplementaria. En tercer lugar, la parte perdedora tendrá que pagar todos los costos del jurado.<sup>439</sup>

En cualquier momento antes de la entrada del fallo final, cualquiera de las partes puede iniciar conversaciones de conciliación para resolver la disputa entre las partes. Hay una serie de razones por las que los propietarios o inquilinos pueden considerar preferible llegar a un acuerdo en lugar de ir a juicio, por ejemplo, si alguna de las partes tiene dudas sobre el mérito de su caso, la posibilidad de que un testigo importante no declare o declare en contra de su caso, o la preocupación por los costos del litigio y el tiempo asociado a la preparación y resolución de su caso ante un juez o un jurado.

Si las partes llegan a un acuerdo, el acuerdo generalmente se formaliza mediante un documento llamado "sentencia estipulada". El acuerdo puede ser que el inquilino le pague al propietario una cierta cantidad, posiblemente en cuotas en lugar de un pago único, el inquilino acepta mudarse antes de una fecha determinada, o el propietario acepta realizar ciertas reparaciones. **Es muy importante que ambas partes comprendan completamente todas las disposiciones de cualquier acuerdo antes de firmar la estipulación**, que luego será presentada al juez. No se deje presionar para aceptar una estipulación sin entenderla y asegúrese de que puede cumplir las promesas a las que está accediendo.

Si es posible, como parte de la negociación para llegar al acuerdo, el demandado (es decir, el inquilino si el propietario presentó la demanda o el propietario si el inquilino presentó la demanda) debería exigir que a cambio de las acciones prometidas por el demandado, el demandante acepte desestimar el caso. Tenga en cuenta que dichos acuerdos generalmente están estructurados de manera que si una de las partes no cumple con alguna de las cosas a las que se comprometió (un incumplimiento), la parte que no incumple tendrá inmediatamente el derecho de obtener un fallo contra la parte incumplidora y recibir cierto alivio como parte de ese fallo. Si el inquilino es la parte incumplidora, eso puede llevar al propietario a obtener una emisión inmediata de una orden de posesión para retirar al inquilino de la unidad de alquiler. Sin embargo, si el demandado cumple con lo acordado y el acuerdo lo requiere, el demandante desestimaré el caso y no habrá un fallo adverso contra el demandado.

## Descubrimiento en casos de ocupación ilegal

Las partes de una demanda, incluyendo una demanda de ocupación ilegal (desalojo), tienen derecho a llevar a cabo el descubrimiento para conocer los hechos, defensas o las bases de las posiciones legales de la otra parte. Cualquiera de las partes puede hacer uso de uno o de los cuatro medios de descubrimiento disponibles, que consisten en interrogatorios escritos,<sup>440</sup> solicitudes de producción de documentos,<sup>441</sup> solicitudes de admisiones<sup>442</sup> y declaraciones<sup>443</sup> de otra parte en la demanda o de terceros no involucrados en la demanda. Los interrogatorios son preguntas escritas que la parte que responde debe contestar bajo juramento. Las solicitudes de producción buscan obtener copias de los documentos de la parte que responde. Las solicitudes de admisión buscan que la parte que responde admita o niegue la veracidad de una declaración en particular. Las declaraciones son oportunidades en vivo y en persona para que una parte haga preguntas a otra parte o a un tercero, las cuales deben ser respondidas bajo juramento. Cada una de las cuatro vías de descubrimiento disponibles requiere un aviso mínimo de cinco días a la otra parte antes de que esa parte esté obligada a responder.<sup>444</sup> Este plazo se aplica si las solicitudes de descubrimiento se entregan personalmente ya sea en la oficina de la otra parte o en la oficina de su abogado si están representados. A la parte que responde se le otorgan 5 días adicionales (10 días en total) si la entrega se realiza por correo. Bajo estas reglas, la parte que responde debe cumplir con la solicitud de descubrimiento de la parte solicitante dentro de cinco días.<sup>445</sup> **Todas las pruebas deben completarse a más tardar el quinto día antes de la fecha fijada para el juicio.**<sup>446</sup> Debido a que el propietario puede solicitarle al tribunal que fije una fecha de juicio tan pronto como se presente una respuesta, es imperativo que cualquier acción de descubrimiento se inicie dentro de unos días después de presentar y notificar la respuesta, o incluso antes de que eso ocurra.

- Si el inquilino tiene la intención de defender su caso y pretende utilizar el proceso de descubrimiento como herramienta, debe seguir los plazos estrictos aplicables a los desalojos en California.
- El proceso de descubrimiento funciona en incrementos de cinco días. Una vez que el propietario entrega al inquilino la demanda de ocupación ilegal, el inquilino puede comenzar el proceso de descubrimiento entregando personalmente o enviando por correo cualquier solicitud de descubrimiento. La parte que responde debe responder dentro de cinco días a partir de la fecha en que lo recibió si fue entregado personalmente o dentro de diez días a partir de la fecha en que lo recibió si fue enviado por correo. Toda la fase de descubrimiento debe completarse al menos cinco días antes de la fecha del juicio.<sup>447</sup>

## Después de la decisión del tribunal

Si el tribunal decide a favor del inquilino, el inquilino no tendrá que mudarse, y se puede ordenar al propietario que pague los costos judiciales del inquilino (por ejemplo, las tasas de presentación) y los honorarios del abogado del inquilino si eso es una disposición del contrato de alquiler y el inquilino fue representado por un abogado en el juicio. Sin embargo, el inquilino puede tener que pagar cualquier alquiler que el tribunal ordene dentro de los 5 días, lo cual, si no se paga dentro de ese plazo, podría resultar en que el tribunal emita un fallo a favor del propietario.<sup>448</sup> Si la defensa del inquilino contra la acción de ocupación ilegal del propietario se basó en un incumplimiento de la garantía de habitabilidad, es probable que el alquiler a pagar se reduzca respecto al estipulado en el contrato de alquiler. El tribunal puede ordenar una reducción continua del alquiler hasta que se realicen ciertas reparaciones necesarias.

Si el propietario gana, el inquilino tendrá que mudarse. En algunas circunstancias, el tribunal puede ordenarle al inquilino que pague los costos judiciales y los honorarios de abogados del propietario si el propietario fue representado por un abogado en el juicio y el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogados. El tribunal también puede ordenarle al inquilino que pague el alquiler durante el período de retención (es decir, el período entre el final del término de alquiler y la fecha del juicio).

El tribunal tiene la facultad discrecional de suspender la ejecución de cualquier sentencia.<sup>449</sup> La suspensión de la ejecución no modifica la sentencia de desalojo ni restablece su tenencia, pero le permite al inquilino perdedor solicitar al tribunal que ejerza esa facultad discrecional para retrasar el momento en que tendrá que desalojar la vivienda. Diferentes tribunales pueden utilizar procedimientos diferentes para solicitar una suspensión de la ejecución, pero cada uno requerirá que notifique al propietario y presente una solicitud por escrito. Esa petición suele hacerse mediante una solicitud "ex parte", ante el juez de primera instancia, de más tiempo para entregar la unidad debido a dificultades u otra causa justificada. Se debe proporcionar un aviso adecuado de esta solicitud "ex parte" al propietario o al abogado del propietario, y la **audiencia "ex parte"** debe llevarse a cabo rápidamente, y antes del **retiro del acceso** por parte del alguacil. El alguacil colocará un aviso de 5 días para desocupar la propiedad antes de que pueda ocurrir el retiro del acceso (consulte Orden de posesión, página 106).

La solicitud para suspender la ejecución del fallo del Tribunal debe estar respaldada por la declaración escrita del inquilino (es decir, una declaración del inquilino hecha bajo pena de perjurio) que exponga hechos detallados sobre la dificultad u otra causa justificada. Si el tribunal acepta suspender la ejecución del fallo, lo condicionará al pago del alquiler durante el período de la suspensión, pero no al pago de ningún alquiler atrasado. El tiempo adicional probablemente será limitado, según lo considere equitativo el juez, quizás tan solo una semana o hasta un mes. Lo más probable es que este tipo de suspensión no se conceda por un período superior a 10 días después del límite de tiempo para apelar el fallo, que podría ser alrededor de 40 días.<sup>450</sup> Para cualquier suspensión adicional, sería necesario solicitar o ya haber solicitado una suspensión pendiente de apelación de acuerdo con la sección 1176 del Código de Procedimiento Civil, que se analiza más adelante.

Es posible, pero muy raro, que un inquilino perdedor convenza al tribunal de permitirle permanecer en la unidad de alquiler. Esto se llama **alivio de la pérdida** de la tenencia. El inquilino debe convencer al tribunal de dos cosas para obtener alivio de la pérdida: (1) que el desalojo le causaría al inquilino una dificultad severa, y (2) ya sea que el inquilino pueda pagar toda la renta que se debe o que el inquilino cumplirá completamente con el acuerdo de alquiler.<sup>451</sup>

Un inquilino puede obtener alivio de la pérdida incluso si la tenencia ha terminado,

siempre que la posesión de la unidad no haya sido entregada al propietario. Un inquilino que busca alivio de la pérdida debe solicitar el alivio en cualquier momento antes de la entrega de la unidad al propietario, pero dicha petición debe hacerse lo antes posible después de que el tribunal emita su fallo en la demanda de ocupación ilegal. Para hacer esto, el inquilino debe presentar una moción de alivio de la pérdida.<sup>452</sup> Un inquilino que no esté representado por un abogado en el juicio puede incluso hacer una moción oral de alivio de la pérdida inmediatamente después de la decisión del tribunal o hablando con el juez en una audiencia "ex parte".

Un inquilino que pierde una demanda de ocupación ilegal puede **apelar** el fallo si el inquilino cree que el juez decidió erróneamente un asunto legal en el caso. Sin embargo, el inquilino tendrá que desalojar la unidad de alquiler antes de que el tribunal decida sobre la apelación, a menos que el inquilino solicite una suspensión de la ejecución del fallo o solicite un alivio de la pérdida (descrito inmediatamente arriba). El tribunal no concederá la solicitud del inquilino para una suspensión de la ejecución a menos que el tribunal determine que el inquilino o la familia del inquilino sufrirán una dificultad extrema, y que el propietario no sufrirá un daño irreparable. Si el tribunal concede la solicitud de suspensión de la ejecución, ordenará al inquilino que realice pagos de alquiler al tribunal por el monto ordenado por el tribunal y puede imponer condiciones adicionales.<sup>453</sup>

Un propietario que pierde una demanda de ocupación ilegal también puede apelar el fallo.

### **Orden de posesión**

Si se dicta un fallo contra el inquilino y se vuelve definitivo (por ejemplo, si el inquilino no apela o pierde en la apelación), y el inquilino no se muda, el tribunal emitirá una **orden de posesión** al propietario.<sup>454</sup> El propietario puede entregar este documento legal al alguacil, quien luego desalojará por la fuerza al inquilino de la unidad de alquiler si el inquilino no se va dentro del tiempo permitido.

Antes de desalojar al inquilino, el alguacil le entregará al inquilino una copia de la orden de posesión junto con un **aviso para desocupar**.<sup>455</sup> Si el inquilino no está en casa, el alguacil puede colocarla en su puerta. La orden de posesión instruye al inquilino que debe mudarse al final del quinto día después de que se le entregue la orden, y que si el inquilino no se muda, el alguacil removerá al inquilino de la unidad de alquiler y le devolverá al propietario la posesión.<sup>456</sup> El costo de entregar la orden de posesión se añadirá a los otros costos de la demanda que el propietario puede cobrarle al inquilino.

Después de que se le entregue al inquilino la orden de posesión, tiene cinco días para mudarse. Si el inquilino no se ha mudado al final del quinto día, el alguacil regresará y desalojará físicamente al inquilino.<sup>457</sup> Si las pertenencias de un inquilino aún están en la unidad de alquiler, inicialmente se cerrarán con llave. El propietario debe ejercer un cuidado razonable de sus pertenencias y almacenarlas en un lugar seguro. El propietario tiene la opción de seguir almacenando sus pertenencias en la unidad o trasladarlas a otro espacio de almacenamiento para su custodia. El propietario no puede negarle de manera irrazonable el derecho a recuperar sus pertenencias.<sup>458</sup> Sin embargo, antes de que el inquilino pueda recuperar sus pertenencias, el propietario puede exigirle que pague los costos razonables de almacenamiento y de mudanza, si los hubiera. Si se almacenan en la unidad de alquiler, el propietario puede pedirle al inquilino que pague el valor razonable del alquiler diario de la unidad por cada día que estén almacenados. Si el inquilino no reclama estas pertenencias dentro de los 15 días, el propietario puede enviarle por correo un aviso para recogerlas, y luego puede venderlas en una subasta o quedárselas (si su valor es inferior a \$700).<sup>459</sup> Si el alguacil lo desaloja por la fuerza, el costo del alguacil también se añadirá al fallo, que el propietario puede cobrarle, por ejemplo, a

través de embargo de salario, embargo bancario u otros medios de ejecución de sentencia.

### **Anulación o revocación de un fallo en rebeldía o un fallo del juicio**

Si el inquilino no presenta una respuesta por escrito a la queja del propietario, el propietario puede solicitarle al tribunal que dicte un fallo en rebeldía contra el inquilino. Al entrar el tribunal en rebeldía, el inquilino recibirá un aviso de juicio y una orden de posesión como se describe anteriormente.

Hay muchas 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 pudo responder porque estaba enfermo o incapacitado o por alguna otra razón de peso. También hay circunstancias en las que el propietario no logró entregar adecuadamente la citación y la demanda al inquilino, por lo que el inquilino puede no haber estado al tanto del proceso legal o de la necesidad de presentarse en el juicio. En situaciones como estas, donde el inquilino tiene una razón válida para no responder a la demanda del propietario, el inquilino puede solicitar al tribunal que anule el fallo en rebeldía.

Anular o "revocar" un fallo puede ser un procedimiento legal complejo, por lo que asegúrese de contratar a un abogado lo antes posible si planea que un abogado lo represente en sus esfuerzos por anular o revocar un fallo. Las razones comunes para solicitar la anulación de un fallo en rebeldía son el error, la inadvertencia, la sorpresa o la negligencia excusable del inquilino (o del abogado del inquilino).<sup>460</sup> Un inquilino que desee pedir al tribunal que anule un fallo debe actuar con prontitud. El inquilino debe poder demostrarle al tribunal que tiene una excusa satisfactoria por no presentar una respuesta o por faltar al juicio, actuó con prontitud al hacer la solicitud y tenía una buena posibilidad de ganar en el juicio.<sup>461</sup> Este último punto es crucial y se logra presentando una "respuesta propuesta" que exponga una defensa afirmativa aparentemente plausible contra el desalojo, junto con los otros documentos requeridos al solicitar que se anule un fallo en rebeldía. Si la posesión de la unidad ha sido devuelta al propietario (es decir, el inquilino ha sido desalojado), el inquilino aún puede intentar anular la rebeldía, pero esto puede no resultar en que el inquilino sea restituido a la unidad.

Las **reglas especiales para inquilinos en el ejército** pueden dificultar que un propietario obtenga un fallo en rebeldía contra el inquilino y pueden permitir que un inquilino reabra un fallo en rebeldía y defienda la acción de ocupación ilegal.<sup>462</sup>

### **Unas palabras sobre la bancarrota**

Algunos inquilinos piensan que presentar una solicitud de bancarrota evitará que sean desalojados. Esto no siempre es cierto. Incluso si retrasa un desalojo, declararse en bancarrota sin tener una necesidad legítima de otro tipo de alivio económico es generalmente una 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 está pensando en declararse en bancarrota debido a la amenaza de desalojo, o por cualquier otra razón, debe consultar a un abogado especializado en bancarrota y considerar cuidadosamente su consejo. Aunque es posible que una persona se declare en bancarrota sin utilizar los servicios de un abogado, es poco recomendable en el mejor de los casos.

La bancarrota, que se maneja en los tribunales federales de bancarrota, es una especialidad legal complicada y explicarla está más allá del alcance de esta guía. Sin embargo, aquí hay información básica sobre la bancarrota en relación con los procedimientos de ocupación ilegal:<sup>463</sup>

- Un inquilino que presenta una petición de bancarrota normalmente tiene derecho a una **suspensión automática** (retraso) inmediata de una acción de ocupación ilegal pendiente. Si el propietario aún no ha presentado la acción de desalojo ilegal, la suspensión automática impide que el propietario tome medidas como entregar un aviso de tres días o presentar la acción.<sup>464</sup>
- El propietario puede solicitarle al tribunal de bancarrota permiso para proceder con la acción de ocupación ilegal (llamada "alivio de la suspensión automática").<sup>465</sup>
- La suspensión automática puede continuar en vigor hasta que el caso de bancarrota sea cerrado, desestimado o completado. Por otro lado, el tribunal de bancarrota puede levantar la suspensión si el propietario demuestra que tiene derecho a un alivio.<sup>466</sup> Es bastante común que el tribunal de bancarrota conceda la petición del propietario, lo que resulta en algún retraso en el proceso de desalojo, pero sin impedir realmente el procedimiento de desalojo.
- La suspensión automática normalmente no impide que el propietario ejecute un fallo de ocupación ilegal que se obtuvo antes de que se presentara la petición del inquilino. En algunos casos, sin embargo, el inquilino puede mantener la suspensión en vigor durante 30 días después de que se presente la petición.<sup>467</sup>
- La suspensión automática no se aplica si la acción de desalojo del propietario se basa en que el inquilino pone en peligro la propiedad de alquiler o utiliza sustancias controladas ilegales en la propiedad, y si el propietario presenta una certificación requerida ante el tribunal de bancarrota. Sin embargo, la suspensión normalmente permanecerá en efecto, sin embargo, durante 15 días después de que el propietario presente la certificación ante el tribunal.<sup>468</sup>
- Un caso de bancarrota puede ser desestimado por "causa"—por ejemplo, si el inquilino no paga las tarifas o no presenta los cronogramas e información financiera necesarios, causa un retraso irrazonable que perjudica al propietario o presenta el caso de mala fe.<sup>469</sup>
- El tribunal de bancarrota también puede imponer sanciones (es decir, penalizaciones) contra una persona que presenta una solicitud de bancarrota de mala fe.

### **Desalojos por represalias**

Un propietario puede intentar desalojar a un inquilino porque el inquilino ha ejercido un derecho legal (por ejemplo, mediante el recurso de reparar y deducir, páginas 56-57) o ha presentado una queja sobre un problema en la unidad de alquiler. O el propietario puede aumentar el alquiler del inquilino o de alguna otra manera buscar castigar al inquilino por quejarse o ejercer legalmente un derecho que le corresponde.

En estas situaciones, la acción del propietario puede considerarse por represalias porque el propietario está castigando al inquilino por el ejercicio de un derecho legal por parte del inquilino. La ley ofrece a los inquilinos protección contra el desalojo por represalias y otros actos de represalia.<sup>470</sup>

Si un propietario intenta desalojar a un inquilino dentro de los seis meses después de que el inquilino haya ejercido ciertos derechos, la ley asume que el desalojo es por represalias.<sup>471</sup> Los siguientes son ejemplos de derechos que el inquilino puede ejercer legalmente:

- Usar el recurso de reparar y deducir o informar al propietario que el inquilino utilizará el recurso de reparar y deducir. Quejarse sobre el estado de la unidad de alquiler con el propietario o con una agencia pública apropiada (como la aplicación del código local) después darle aviso al propietario.
- Presentar una demanda o iniciar un arbitraje basado en el estado de la unidad de alquiler.
- Provocar que una agencia pública adecuada inspeccione la unidad de alquiler o emita una multa al propietario.

Para que el inquilino pueda defenderse contra el desalojo por represalias, debe demostrar que ejerció uno o más de estos derechos dentro del período de seis meses inmediatamente anterior al intento del propietario de desalojarlo, que el alquiler del inquilino está al día y que no ha utilizado la defensa por represalias más de una vez en los últimos 12 meses. Si el inquilino presenta todas estas pruebas, entonces la carga recae en el propietario para presentar evidencia y demostrar que no tenía un motivo de represalia.<sup>472</sup> Incluso si el propietario demuestra que tiene una razón válida para el desalojo, el inquilino aún puede demostrar represalias al mostrar que el esfuerzo del propietario para desalojar al inquilino no es de buena fe (es decir, es meramente un pretexto).<sup>473</sup> Si ambas partes presentan la evidencia necesaria, el juez o el jurado deben decidir si la acción del propietario fue por represalias o se basó en una razón válida.

Un inquilino también puede alegar represalias como defensa contra el desalojo si el inquilino ha organizado o participado legalmente en una organización o protesta de inquilinos o ha ejercido legalmente cualquier otro derecho legal, como solicitar reparaciones que el propietario está obligado a realizar o presentar una queja sobre el propietario ante una agencia gubernamental. En estas circunstancias, el inquilino debe demostrar que participó en la actividad protegida y que la conducta del propietario fue por represalias.<sup>474</sup>

Además de citar represalias ilegales como defensa contra el desalojo, un inquilino puede presentar un caso afirmativo buscando daños monetarios reales y legales si cree que ha sido víctima de represalias. Un inquilino puede presentar tal reclamación incluso si se muda debido a las acciones de represalia del propietario. Un inquilino no tiene que "quedarse y luchar". Sin embargo, si un inquilino plantea sin éxito la represalia como defensa en un desalojo ilegal, es probable que una demanda afirmativa o sobre los mismos similares hechos también sea infructuosa, ya que un tribunal ya ha dictaminado que no hubo represalias. Además de los daños reales, la ley contra represalias prevé hasta \$2000 en daños legales por cada acto de represalia real o intentado por parte del propietario.

Si siente que el propietario ha tomado represalias contra usted debido a una acción que tomó correctamente contra él, hable con un abogado o una organización de ayuda legal. Un abogado también puede asesorarle sobre otras defensas.

### **Discriminación por represalias**

Un propietario, agente de administración, corredor de bienes raíces o vendedor viola la Ley de Empleo y Vivienda Justa de California y la Ley Federal de Vivienda Justa al acosar, desalojar o discriminar de otra manera a una persona en la venta o alquiler de vivienda cuando el "propósito dominante" es tomar represalias contra una persona que ha hecho cualquiera de las siguientes acciones:<sup>475</sup>

- prácticas opuestas que son discriminatorias e ilegales bajo cualquiera de las dos leyes;
- informó a la policía sobre el comportamiento discriminatorio o ilegal de un propietario; o
- ayudó o alentó a una persona a ejercer los derechos protegidos por las leyes de California que prohíben la discriminación en la vivienda.

Un inquilino que pueda demostrar que la acción de desalojo del propietario se basa en un motivo discriminatorio tiene una defensa contra la acción de desalojo ilegal. Un inquilino que es víctima de discriminación por represalias también tiene una causa de acción por daños bajo la Ley de Vivienda y Empleo Justo.<sup>476</sup> Si el propietario ha estado discriminando contra usted, puede contactar a su oficina local de servicios legales que se encuentra en [lawhelpca.org](http://lawhelpca.org) o al Departamento de Derechos Civiles de California en <https://calcivilrights.ca.gov/>.

---

## RESOLVER PROBLEMAS

---

### HABLE CON EL PROPIETARIO

La comunicación es la clave para evitar y resolver la mayoría de los problemas. Si tiene un problema con su unidad de alquiler, generalmente es mejor hablar con el propietario antes de tomar otras medidas. Es posible que el propietario esté dispuesto a corregir el problema o a encontrar una solución. Del mismo modo, el propietario (o el agente o administrador del propietario) debería conversar sobre los problemas con el inquilino antes de tomar acciones legales. El inquilino puede estar dispuesto a corregir el problema una vez que entienda las preocupaciones del propietario. Ambas partes deben recordar que cada una tiene el deber de tratar a la otra de manera justa y de buena fe (consulte la página 31). Aunque la comunicación puede ser efectiva al hablar, en algunas ocasiones puede no ser posible, o simplemente puede ser mejor comunicarse por escrito, especialmente si hay necesidad de documentar el contenido de la comunicación.

Si las conversaciones con el propietario no resuelven el problema, y si el problema es responsabilidad del propietario (consulte las páginas 52-55), debería escribirle al propietario. Su comunicación escrita debe describir el problema, su efecto en usted, cuánto tiempo ha existido el problema, lo que usted puede haber hecho para remediar el problema o limitar su efecto (aunque la ley no requiere que un inquilino corrija una unidad inhabitable) y qué acción le gustaría que tomara el propietario. Siempre debe mantener una copia de su comunicación escrita.

Si ha estado tratando con un agente del propietario, como un administrador de propiedades, es posible que desee contactar directamente al dueño de la unidad de alquiler si conoce o puede averiguar la identidad del dueño. El nombre, la dirección y el número de teléfono del dueño, el administrador de la propiedad u otra persona autorizada para actuar en nombre del dueño con respecto a los avisos que se deben dar/recibir y la entrega de procesos deben estar escritos en su contrato de alquiler o colocados de manera visible en el edificio.<sup>477</sup>

Si no recibe respuesta del propietario después de enviar la carta o el correo electrónico, o si el propietario no está de acuerdo con su queja, es posible que deba utilizar uno de los recursos para inquilinos que se mencionan en esta guía u obtener asistencia legal. El tiempo que debe esperar a que el propietario actúe depende de la gravedad del problema. Normalmente, se presume que 30 días es un tiempo razonable para que el propietario actúe, a menos que la naturaleza del problema indique lo contrario (es decir, que la calefacción no funcione durante un clima extremadamente frío, falta de agua caliente, una línea de alcantarillado bloqueada, etc.).

Recuerde, la comunicación puede evitar que los pequeños problemas se conviertan en grandes. Intentar resolver problemas beneficia a todos. A veces, es útil involucrar a otra persona, como un mediador capacitado (consulte más abajo), pero no es necesario. Si el problema realmente no puede resolverse mediante una conversación, negociación o un compromiso aceptable, *entonces* cada parte puede recurrir a los remedios proporcionados por la ley.

## OBTENER AYUDA DE UN TERCERO

Hay muchos recursos disponibles para ayudar a los inquilinos y propietarios a resolver problemas, y hay algunos recursos limitados para ayudar a los inquilinos con el acceso a programas de asistencia para el alquiler. Verifique cuáles de las siguientes agencias están disponibles en su área, revise sus sitios web para determinar si pueden ofrecerle asistencia, o llámelas, envíeles un correo electrónico o escríbalas para obtener información o asistencia:

- Agencia local de protección al consumidor (consulte las listas de *Gobierno de la Ciudad y el Condado* en la sección de gobierno de la guía telefónica o visite en línea <https://www.dca.ca.gov/>).
- Autoridad de vivienda local o departamento de vivienda (consulte las listas de *Gobierno de la Ciudad y el Condado* en la sección de gobierno de la guía telefónica, visite <https://housing.ca.gov/>, visite el sitio web de su gobierno local, o visite <https://www.hud.gov/states/california>).
- Una agencia de asesoramiento de vivienda aprobada por el HUD. Busque en línea en <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?&webListAction=search&searchstate=CA>.
- Junta de estabilización de alquileres de la ciudad o el condado (consulte las listas de *Gobierno de la Ciudad y el Condado* en la sección de gobierno de la guía telefónica o visite en línea <https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>).
- Asociación local de inquilinos, o asociación de viviendas de alquiler o de apartamentos. Consulte las secciones de negocios y anuncios en la guía telefónica o visite <https://housing.ca.gov/>.
- Recursos locales para inquilinos, visite <https://housing.ca.gov/>.
- Programa local de resolución de disputas. Para obtener una lista, visite en línea [https://www.dca.ca.gov/consumers/dispute\\_resolution\\_programs.shtml](https://www.dca.ca.gov/consumers/dispute_resolution_programs.shtml).

También puede obtener información del Departamento de Bienes Raíces de California al (877) 373-4542. O puede visitar el Departamento de Bienes Raíces en <https://dre.ca.gov/>.

Muchas asociaciones de abogados del condado ofrecen servicios de referencia de abogados y programas de abogados voluntarios que pueden ayudar a los inquilinos a encontrar un abogado de bajo costo o gratuito. Las organizaciones de asistencia legal pueden ofrecer servicios de defensa contra desalojos, incluso asesoramiento legal, información y representación a inquilinos de bajos ingresos. Algunas facultades de derecho ofrecen asesoramiento y asistencia gratuita a través de clínicas de propietario-inquilino. Consulte la página 113 para conocer sus servicios locales.

Los inquilinos deben ser cautelosos al utilizar las llamadas clínicas de defensa contra desalojos o clínicas de bancarrota con fines de lucro que no estén vinculadas a abogados o a una organización local sin fines de lucro. Aunque hay muchos servicios gratuitos y de bajo costo disponibles a través de su tribunal local y organizaciones sin fines de lucro, hay ciertos negocios que se presentan como clínicas que no son legítimas o pueden ser legítimas pero costosas. Tenga cuidado cuando cualquier clínica utilice tácticas de venta agresivas, haga promesas falsas como garantizar un resultado favorable, obtenga su firma en formularios en blanco, cobre tarifas por adelantado o no se comunique con usted sobre su caso en absoluto.

Estas clínicas pueden prometer obtener una **suspensión federal** (también llamada suspensión automática) de una acción de desalojo. Esto generalmente significa que la clínica tiene la intención de presentar una petición de bancarrota para el inquilino (consulte el análisis sobre la presentación de bancarrota en la página 107). Aunque esto puede detener el desalojo temporalmente, puede tener efectos extremadamente negativos en la capacidad futura del inquilino para alquilar una propiedad o para obtener crédito, ya que la bancarrota será parte del historial crediticio del inquilino *durante hasta 10 años*. Siempre haga su investigación y consulte a un abogado de defensa contra desalojos antes de presentar cualquier petición de este tipo, especialmente si una clínica lo está haciendo únicamente con el propósito de retrasar un desalojo.

Los inquilinos deben distinguir entre aquellos que tienen licencia y están en buen estado para ejercer la abogacía en California frente a alguien que es un asistente de desalojo ilegal registrado o un asistente de documentos legales. Este último puede ayudar con el llenado de formularios del tribunal, pero no puede dar asesoramiento legal. Asegúrese de verificar que alguien que afirma ser abogado esté realmente autorizado para ejercer la abogacía en California. El estado de la licencia de un abogado se puede verificar en <http://members.calbar.ca.gov/fal/LicenseeSearch/QuickSearch>.

Los asistentes de ocupación ilegal (UDA, por sus siglas en inglés) son personas que no son abogados y que se dedican a brindar asesoramiento y asistencia a propietarios e inquilinos en asuntos de ocupación ilegal. Los UDA deben estar registrados en la oficina del Secretario del Condado en los condados donde tienen su lugar principal de negocios y donde realizan negocios.<sup>478</sup> Un inquilino que firma un contrato con un UDA puede cancelar el contrato dentro de las 24 horas después de firmarlo.<sup>479</sup>

Los asistentes de documentos legales (LDA, por sus siglas en inglés) son personas que no son abogados y que redactan y presentan documentos legales según las indicaciones de personas que se representan a sí mismas en asuntos legales. Requisitos similares de registro y cancelación de contratos se aplican a los asistentes de documentos legales.<sup>480</sup>

El hecho de que un UDA o LDA esté debidamente registrado en la Oficina del Secretario del Condado no garantiza que el UDA o LDA tenga el conocimiento o la capacidad para ayudarle. Cada vez que trate con alguien que se presenta como un LDA o UDA, asegúrese de pedir su información de registro. Se requiere que los UDA revelen su información de registro en cualquier escrito legal que presenten ante el Tribunal.

Los propietarios e inquilinos también deben ser cautelosos al utilizar los llamados "servicios de asistente legal" que ofrecen presentar documentos ante los tribunales y representación en procedimientos judiciales. Los asistentes legales son personas que no son abogados y no pueden ejercer la abogacía, no pueden comparecer en el tribunal y deben ser supervisados y estar afiliados a un abogado con licencia para poder brindarle cualquier tipo de asistencia o asesoramiento legal.<sup>481</sup> A diferencia de los UDA o LDA, no se requiere licencia o registro para los asistentes legales. Muchos de estos servicios cobrarán tarifas por adelantado y no harán nada, a menudo en detrimento de la persona que dicen representar.

## **ARBITRAJE Y MEDIACIÓN**

Algunas agencias locales de vivienda remiten las disputas entre propietarios e inquilinos a centros locales de resolución de disputas o servicios de mediación. El objetivo de estos servicios es resolver disputas sin la carga, el estrés y el costo de ir a los tribunales. Los tribunales en California recaudan tarifas que se utilizan para operar programas de resolución alternativa de disputas que son supervisados por los gobiernos del condado. Estos programas de mediación suelen estar disponibles para las partes de ciertas acciones judiciales, son gratuitos y se pueden acceder a ellos

antes de un juicio o incluso en el juzgado el día del juicio.

La mediación implica la asistencia de una tercera persona imparcial, llamada **mediador**, que ayuda al inquilino y al propietario a llegar a un acuerdo voluntario sobre cómo resolver la disputa. El mediador no toma una decisión vinculante en el caso, sino que facilita que las partes lleguen a su propio acuerdo. La disposición para participar en la mediación depende completamente de la discreción de cualquiera de las partes.

El arbitraje implica la remisión de la disputa a una tercera persona imparcial, llamada **árbitro**, quien decide el caso. Si el propietario y el inquilino acuerdan someter su disputa a arbitraje, estarán obligados por la decisión del árbitro, a menos que acuerden un arbitraje no vinculante. A diferencia de la mediación, que generalmente está disponible sin costo o a un costo mínimo, el arbitraje a menudo requiere el pago de tarifas significativas a un árbitro profesional. El costo del arbitraje generalmente se divide equitativamente entre las partes, pero un inquilino podría pedirle al propietario que asuma una mayor parte del costo, incluso el costo total. Es una cuestión legal no resuelta si un término de un contrato de alquiler que requiere que un inquilino someta disputas a arbitraje es, de hecho, exigible.

Los inquilinos y los propietarios deberían considerar resolver sus disputas mediante mediación o arbitraje en lugar de una demanda, si está disponible para ellos y tienen los medios económicos para participar en estos programas. La mediación es casi siempre más rápida, más barata y menos estresante que ir a juicio. Aunque el arbitraje es más formal que la mediación, el arbitraje puede ser más rápido y, por lo general, menos estresante y oneroso que una acción judicial en el tribunal. Es importante que ambas partes recuerden que un mediador/árbitro debe permanecer neutral y no es un abogado ni defensor de ninguna de las partes, sino que tiene la responsabilidad de intentar alcanzar una resolución que sea aceptable para ambas partes. Los mediadores y árbitros tampoco son siempre expertos en la ley de propietarios/inquilinos, por lo que es importante que ambas partes estén informadas de sus derechos y obligaciones antes de entrar en mediación o arbitraje.

Los servicios de mediación están listados en las secciones comerciales o de publicidad de la guía telefónica bajo *Servicios de mediación*. Para obtener una lista por condados de los servicios de resolución de litigios, visite [www.dca.ca.gov/consumers/dispute\\_resolution\\_programs.shtml](http://www.dca.ca.gov/consumers/dispute_resolution_programs.shtml).

---

## GLOSARIO

---

[Todas las palabras en **negrita** se explican en este glosario.]

**Abandono:** el recurso del inquilino de mudarse de una unidad de alquiler que es inhabitable y que el propietario no ha reparado dentro de un tiempo razonable después de recibir aviso de los defectos por parte del inquilino.

**Cantidad de aviso/cantidad de aviso previo:** la cantidad de días de aviso que se debe dar antes de que un cambio en la tenencia pueda entrar en vigor. Por lo general, la cantidad de aviso previo es la misma que la cantidad de días entre los pagos de alquiler. Por ejemplo, en una tenencia de mes a mes, el propietario generalmente debe darle al inquilino un aviso por escrito con 30 días de anticipación de que el propietario está aumentando el monto del depósito de seguridad.

**Apelación:** una solicitud a un tribunal superior para revisar la decisión de un tribunal inferior en una demanda.

**Solicitud de exención de tarifas y costos judiciales:** un formulario que los inquilinos pueden completar y entregarle al Secretario del Tribunal para solicitar permiso para presentar documentos judiciales sin pagar la tarifa de presentación judicial.

**Arbitraje:** utilizar a una tercera persona neutral para resolver una disputa en lugar de ir a los tribunales. Los resultados del arbitraje pueden ser vinculantes o no vinculantes para las partes. Un resultado vinculante significa que el resultado es definitivo sin oportunidad de apelación o impugnación, y la parte ganadora puede ejecutarlo (como un fallo) contra la parte no ganadora. Un resultado no vinculante significa una determinación que no es obligatoria para las partes, lo que significa que cualquiera de las partes aún puede presentar una acción legal contra la otra parte en el Tribunal Superior.

**Árbitro:** una tercera persona neutral, acordada por las partes en una disputa, que escucha y decide una disputa (consulte arbitraje; compare con mediador).

**Cesión/asignación:** un acuerdo entre el inquilino original y un nuevo inquilino por el cual el nuevo inquilino asume el contrato de alquiler correspondiente a la unidad y se hace responsable ante el propietario de todo aquello de lo que el inquilino original era responsable. El inquilino original sigue siendo responsable ante el propietario si el nuevo inquilino no cumple con las obligaciones del contrato de alquiler (consulte novación; compare con subalquiler).

**Departamento de Derechos Civiles de California:** la agencia estatal que investiga quejas de discriminación ilegal en vivienda y empleo.

**Reclamación de derecho a la posesión:** un formulario que los ocupantes de una unidad de alquiler pueden completar para detener temporalmente su desalojo por parte del alguacil después de que el propietario haya ganado una demanda de ocupación (desalojo) ilegal. Los ocupantes pueden usar este formulario solo si: el propietario no entregó un formulario de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión junto con la citación y la demanda; los ocupantes no fueron nombrados en la orden de posesión; y los ocupantes han vivido en la unidad de alquiler desde antes de que se presentara la demanda de ocupación ilegal.

**Ley de Alivio para Inquilinos por COVID-19 de 2020 (la Ley de Alivio para Inquilinos):** una ley de emergencia que entró en vigor el 31 de agosto de 2020, que (1) estableció una moratoria sobre los desalojos hasta el 30 de septiembre de 2021, por el incumplimiento de pago de alquiler por parte de un inquilino debido a dificultades financieras derivadas de o relacionadas con COVID-19, siempre que el inquilino le devolviera al propietario una declaración firmada de Dificultades Financieras Relacionadas con COVID-19 y (2) proporcionó asistencia financiera a inquilinos y propietarios para el alquiler y los servicios públicos no pagados hasta el 31 de marzo de 2022. Para mayor información sobre la Ley de Ayuda al Inquilino, visite <https://housing.ca.gov/>.

**Informe de crédito:** un informe preparado por una agencia de informes de crédito que describe el historial crediticio de una persona durante los últimos siete años (excepto en casos de bancarrota, que se informan durante 10 años). Un informe de crédito muestra, por ejemplo, si la persona paga sus facturas a tiempo, tiene cuentas morosas o canceladas.

**Agencia de informes de crédito:** una empresa que mantiene registros de los historiales de crédito de las personas y que informa sobre el historial de crédito a posibles acreedores (incluidos los propietarios) (consulte servicio de evaluación de inquilinos).

**Puntuación crediticia:** un resumen numérico de la solvencia crediticia de una persona que se basa en la información de una **agencia de informes de crédito**. La calificación crediticia utiliza un programa estadístico para comparar el historial de pago de facturas, cuentas de crédito, acciones de cobro y otra información crediticia de una persona con el rendimiento crediticio de otros consumidores. Una puntuación crediticia alta (por ejemplo, 750 o más) indica un historial de mejor desempeño crediticio que otros consumidores y, potencialmente, un menor riesgo crediticio. Una puntuación crediticia baja (por ejemplo, 300-400) indica un historial de rendimiento crediticio peor que el de otros consumidores y, potencialmente, un mayor riesgo crediticio.

**Fallo en rebeldía:** un fallo emitido por el tribunal, sin una audiencia, después de que el demandado no haya presentado una respuesta a la demanda del demandante.

**Objeción:** una respuesta legal que un demandado puede presentar en una demanda para probar la suficiencia legal de los cargos formulados en la demanda del demandante. En una acción de desalojo por detención ilegal para desalojar a un inquilino, este puede presentar una objeción a la demanda del propietario si la demanda es legalmente insuficiente, por ejemplo, si la demanda no indica que el propietario le entregó al inquilino un aviso de pago o desalojo de 3 días, un aviso de 30 días, un aviso de 60 días o un aviso de 90 días.

**Descubrimiento:** el proceso mediante el cual las partes de una acción legal pueden obtener información relevante conocida por otras partes o terceros antes del juicio.

**Discriminación (en viviendas de alquiler):** negarle a una persona la vivienda, decirle a una persona que la vivienda no está disponible (cuando en realidad sí lo está en ese momento), proporcionar vivienda en condiciones inferiores, proporcionar acceso desigual a la vivienda, acosar a una persona en relación con las adaptaciones de vivienda, o proporcionar vivienda segregada debido a raza, color, ascendencia, nacionalidad, ciudadanía, estatus migratorio, lengua materna, edad, religión, discapacidad mental o física, sexo, género, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, información genética, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos o estatus militar o de veterano de una persona. La discriminación también puede ser la negativa a realizar adaptaciones razonables o no permitir una modificación razonable de la propiedad para que una persona con discapacidad pueda usar y disfrutar de la propiedad.

**Cheque rechazado:** un cheque que el banco devuelve al beneficiario (la persona que recibió el cheque) sin pagarlo. El banco puede devolver el cheque porque la cuenta del emisor (la persona que emitió el cheque) no tenía suficiente dinero para cubrir el cheque. Esto se llama un cheque "rebotado" o "NSF". O, el banco puede devolver el cheque porque el emisor detuvo el pago.

**Violencia doméstica:** abuso perpetrado contra un cónyuge, ex cónyuge, conviviente, ex conviviente, una persona con la que el abusador tiene o ha tenido una relación de noviazgo o compromiso, o una persona con la que el abusador ha tenido un hijo. Para mayor información sobre la violencia doméstica, consulte la página 63.

**Abuso de ancianos:** abuso físico, negligencia, abandono, aislamiento, secuestro u otro tratamiento que resulte en daño físico o dolor o sufrimiento mental contra un anciano o adulto dependiente.

**Cuenta de depósito en garantía:** una cuenta bancaria en la que una parte deposita dinero, que el oficial de depósito en garantía desembolsará de acuerdo con los términos y condiciones del acuerdo de depósito en garantía. Si una unidad de alquiler es inhabitable, el inquilino puede depositar el alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía para ser retirado y distribuido solo cuando el propietario haya corregido las condiciones inhabitables en la unidad de alquiler o cuando un tribunal ordene al inquilino pagar el alquiler retenido al propietario.

**Desalojo:** un procedimiento administrado por el tribunal para retirar a un inquilino de una unidad de alquiler porque el inquilino ha violado el acuerdo de alquiler o no cumplió con un aviso que pone fin a la tenencia (también llamado demanda de "ocupación ilegal").

**Moratoria de desalojo:** una suspensión temporal de los procedimientos de desalojo.

**Aviso de desalojo:** un aviso destinado a terminar una tenencia. Un aviso de desalojo puede ser un aviso de tres días (subsancable y no subsancable), un aviso de 30 días, un aviso de 60 días o un aviso de 90 días.

**Proceso de desalojo:** el proceso oficial que sigue el propietario para desalojar a un inquilino de una unidad de alquiler.

**Audiencia ex parte:** una forma en la que una parte de un procedimiento legal puede presentar un asunto ante un juez sin el requisito absoluto de que todas las demás partes estén presentes. La parte que solicita la audiencia debe informar a las otras partes que está solicitando la audiencia y darles la oportunidad de asistir si así lo desean.

**Organizaciones de vivienda justa:** organizaciones de la ciudad, del condado o privadas que ayudan a los inquilinos a resolver problemas de discriminación en la vivienda.

**Hogar de cuidado infantil familiar:** es un "hogar que regularmente proporciona cuidado, protección y supervisión para 14 o menos niños, en el propio hogar del proveedor de [cuidado infantil], por períodos de menos de 24 horas al día, mientras los padres o tutores están ausentes".<sup>482</sup> Un hogar de cuidado infantil familiar puede estar ubicado en una casa unifamiliar, apartamento, condominio, casa adosada, dúplex y otros edificios multifamiliares. Los hogares de cuidado infantil familiar están autorizados y regulados por el Departamento de Servicios Sociales de California (División de Licencias de Cuidado Comunitario) y el Jefe de Bomberos del Estado de California. Los propietarios no tienen autoridad para regular los hogares de cuidado infantil familiar. Los proveedores de cuidado infantil familiar son vitales para la comunidad al apoyar las necesidades de los niños, padres y empleadores, y fomentar el desarrollo económico.

**Suspensión federal (o suspensión automática):** una orden de un tribunal federal de bancarrota que detiene temporalmente los procedimientos en un tribunal estatal, incluso un procedimiento de desalojo.

**Contrato de alquiler a plazo fijo:** un contrato de alquiler entre el propietario y el inquilino, generalmente por escrito, que establece todos los términos del acuerdo y que dura un período predeterminado con fechas de inicio y finalización definidas (por ejemplo, seis meses o un año). Compárese con un contrato de alquiler periódico.

**Huésped:** una persona que no tiene los derechos de un inquilino, como una persona que se hospeda en un hotel transitorio por menos de siete días o alguien que se queda en una unidad de alquiler por invitación del inquilino.

**Habitable:** una unidad de alquiler que es apta para que los seres humanos vivan en ella. Una unidad de alquiler que cumple sustancialmente con los estándares del código de construcción y seguridad que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos se considera "habitable". Consulte inhabitable y garantía implícita de habitabilidad.

**Depósito de retención:** un depósito que un inquilino le entrega a un propietario para reservar una unidad de alquiler mientras se espera la aprobación o desaprobación de la solicitud del inquilino por parte del propietario, o hasta que el inquilino pague el primer mes de alquiler y el depósito de seguridad.

**Garantía implícita de habitabilidad:** una norma legal que exige a los propietarios mantener sus unidades de alquiler en condiciones aptas para que los seres humanos vivan en ellas. Esta garantía se aplica a cada tenencia residencial en California, sin excepción. Una unidad de alquiler debe cumplir sustancialmente con los estándares del código de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos. Los requisitos mínimos básicos para que una unidad de alquiler sea habitable están enumerados en las páginas 47-51.

**Inspección inicial:** una inspección realizada por el propietario antes de que finalice la tenencia para identificar condiciones defectuosas que justifiquen deducciones del depósito de seguridad.

**Desalojos por causa justificada:** motivos permitidos por los cuales un propietario puede desalojar a un inquilino de una unidad de alquiler, incluido, pero no limitado a, la falta de pago del alquiler por parte del inquilino o causar daños intencionales a la unidad de alquiler.

**Propietario:** una empresa o persona que posee una unidad de alquiler y que alquila la unidad a otra persona, llamada inquilino.

**Organizaciones de asistencia legal:** organizaciones que brindan asesoramiento legal gratuito, representación y otros servicios legales en casos no penales a personas económicamente desfavorecidas.

**Retirar el acceso:** cuando un propietario le impide el acceso de un inquilino a la unidad de alquiler con la intención de terminar la tenencia. Los retiros de acceso, y todos los demás remedios de autoayuda para desalojos son ilegales. El término también puede aplicarse a lo que sucede cuando un alguacil ejecuta una orden de posesión tras un fallo de desalojo por parte del tribunal.

**Hospedado:** una persona que vive en una habitación en una casa donde vive el dueño. El dueño puede entrar en todas las áreas ocupadas por el hospedado y tiene control total de la casa.

**Mediación:** un proceso en el cual una tercera persona neutral se reúne con las partes de una disputa para ayudarlas a formular una solución voluntaria al conflicto.

**Mediador:** una tercera persona neutral, acordada por las partes en una disputa, que se reúne con las partes para ayudarlas a formular una solución voluntaria al conflicto.

La decisión del mediador normalmente no es "vinculante" para las partes (consulte mediación; compare con árbitro).

**Memorándum para fijar el caso para juicio:** un documento judicial presentado en una demanda de ocupación ilegal solicitando que el caso sea fijado para juicio. Este documento también indica si el demandante (el propietario) ha solicitado un juicio con jurado. Un inquilino también puede presentar dicho documento, que se llama Contra-Memorándum.

**Moción para anular la entrega de la citación:** una respuesta legal que un demandado puede presentar en una demanda si el demandado cree que la entrega de la citación por parte del demandante tiene algún defecto. En una acción de ocupación ilegal, en lugar de presentar una respuesta a la demanda, el demandado/inquilino puede presentar una moción para anular la entrega de la citación si cree que el propietario/demandante no entregó correctamente la citación y la demanda.

**Negligencia:** la falta de cuidado de una persona (es decir, la falta de uso de cuidado ordinario o razonable) que resulta en lesiones a otra persona o daños a la propiedad de otra persona.

**Aviso para desocupar:** un aviso destinado a terminar una tenencia. Un aviso para desocupar puede ser un aviso de 30 días, 60 días o 90 días.

**Novación:** en una situación de cesión, una novación es un acuerdo entre el propietario, el inquilino original y el nuevo inquilino que hace que el nuevo inquilino (en lugar del inquilino original) sea el único responsable ante el propietario.

**Ocupante:** una persona que no está nombrada como inquilino en el contrato de alquiler y que se ha mudado a una unidad de alquiler antes de que el propietario presente una demanda de ocupación (desalojo) ilegal. Un ocupante puede estar autorizado por el contrato de alquiler. Si el propietario no sabe que el ocupante está viviendo en la unidad de alquiler, el propietario no puede nombrar al ocupante como demandado en la demanda de ocupación ilegal.

**Tenencia o tenencias periódicas:** es una tenencia que continúa de semana a semana o de mes a mes sin una fecha de finalización especificada. Las tenencias periódicas continúan de un período a otro hasta que el propietario o el inquilino notifiquen a la otra parte que desean terminar la tenencia.

**Contrato de alquiler periódico:** son tenencias que continúan por períodos sucesivos hasta que el propietario o el inquilino notifiquen a la otra parte que desean terminar la tenencia. Ejemplos de tenencias periódicas son aquellas que se extienden de semana a semana o de mes a mes.

**Reclamación prejudicial de derecho a la posesión:** un formulario que un propietario en una demanda de desalojo puede hacer que se entregue junto con la citación y la demanda a todas las personas que viven en la unidad de alquiler que podrían reclamar ser inquilinos, pero cuyos nombres el propietario no conoce. Los ocupantes que no están nombrados en la demanda de ocupación ilegal, pero que reclaman un derecho a poseer la unidad de alquiler, pueden completar y presentar este formulario para convertirse en partes de la acción de ocupación ilegal. Esto le da al ocupante la oportunidad de presentar una respuesta, pero también lo expone a consecuencias adversas de un desalojo ilegal, incluso un fallo en su contra. Consulte el Apéndice 1 (122-123).

**Servicios de listado de alquileres prepagados:** negocios que venden listas de unidades de alquiler disponibles.

**Administrador de propiedades:** el administrador de propiedades o agente de alquiler es compensado por el propietario para representar los intereses del propietario. En algunos

casos, el inquilino tratará con el agente de alquiler o el administrador de la propiedad en nombre del propietario. En otros casos, el inquilino tratará directamente con el propietario.

**Alivio de la pérdida:** una orden de un tribunal en una **demanda** de ocupación ilegal que le permite al inquilino perdedor permanecer en la unidad de alquiler, en función que el inquilino convenza al tribunal de que el desalojo le causaría un grave perjuicio y que puede pagar todo el alquiler adeudado, o de otro modo cumplir completamente con los términos del contrato de alquiler.

**Control de alquileres:** un programa gubernamental que establece un límite en la cantidad que un propietario puede exigir por alquilar una vivienda o por renovar un contrato de alquiler.

**Ordenanzas de estabilización (o control) de alquileres:** leyes en algunas comunidades que limitan o prohíben los aumentos de alquiler o que limitan las circunstancias en las que un inquilino puede ser desalojado.

**Retención de alquiler:** el recurso del inquilino de no pagar parte o la totalidad del alquiler si el propietario no repara los defectos que hacen que la unidad de alquiler sea inhabitable dentro de un tiempo razonable después de que el propietario reciba el aviso de los defectos por parte del inquilino.

**Agente de alquiler:** consulte administrador de propiedades.

**Acuerdo de alquiler:** un acuerdo oral o escrito entre un inquilino y un propietario, realizado antes de que el inquilino se mude, que establece los términos de la tenencia, como el monto del alquiler y cuándo se debe pagar (consulte contrato de alquiler y acuerdo de alquiler periódico).

**Formulario de solicitud de alquiler:** un formulario que un propietario puede pedirle a un inquilino que complete antes de alquilar, solicitando información sobre el inquilino, como la dirección del inquilino, el número de teléfono, el historial laboral, las referencias de crédito, entre otros.

**Período de alquiler:** la duración del tiempo entre los pagos de alquiler; por ejemplo, una semana o un mes.

**Unidad de alquiler:** un apartamento, una casa, un dúplex, un condominio, una unidad de vivienda accesoria (ADU), una unidad de vivienda accesoria junior, una habitación u otra estructura o parte de ella que un propietario le alquila a un inquilino para vivir.

**Seguro para inquilinos:** seguro que protege al inquilino contra pérdidas de propiedad, como pérdidas por robo o incendio. Además, este seguro puede proteger al inquilino contra la responsabilidad (responsabilidad legal) por reclamaciones o demandas presentadas por el propietario u otras personas que aleguen que el inquilino lesionó negligentemente a otra persona o propiedad.

**Recurso de reparar y deducir:** el recurso del inquilino de deducir del alquiler futuro la cantidad necesaria para reparar defectos cubiertos por la garantía implícita de habitabilidad. El monto deducido no puede ser más que el alquiler de un mes.

**Desalojo o acción por represalias:** un acto por parte de un propietario, como aumentar el alquiler de un inquilino, intentar desalojar a un inquilino o castigar de alguna otra manera a un inquilino porque el inquilino ha ejercido un derecho legal, como usar el recurso de reparar y deducir o el recurso de retención de alquiler.

**Informe de evaluación de inquilinos reutilizable:** un informe de consumidor que fue preparado por una agencia de informes de consumidores en los últimos 30 días a solicitud y costo de un solicitante de alquiler y que se pone a disposición de un propietario sin costo para usar en el proceso de solicitud de alquiler.

**Depósito de seguridad:** un depósito o una tarifa que el propietario requiere que el inquilino pague al comienzo de la tenencia. El propietario puede usar el depósito de seguridad, por ejemplo, si el inquilino se muda debiendo alquiler o deja la unidad dañada, aparte del desgaste normal, o menos limpia de lo que estaba cuando el inquilino se mudó.

**Entrega/entregar:** requisitos y procedimientos legales que buscan asegurar que la persona a quien se dirige un aviso legal realmente lo reciba.

**Subalquiler:** un acuerdo de alquiler separado entre el inquilino original y un nuevo inquilino al cual el inquilino original alquila todo o parte de la unidad de alquiler. El nuevo inquilino se llama "subinquilino". El acuerdo entre el inquilino original y el propietario sigue en vigor, y el inquilino original continúa siendo responsable de pagarle el alquiler al propietario y de otras obligaciones del inquilino. (Compare con cesión).

**Citación:** una orden del tribunal que requiere que el destinatario comparezca como testigo o proporcione pruebas en un procedimiento judicial.

**Subinquilino:** consulte subalquiler.

**Tenencia:** el derecho exclusivo del inquilino, creado por un contrato de alquiler entre el propietario y el inquilino, para usar y poseer la unidad de alquiler del propietario.

**Inquilino:** una persona que alquila una unidad de alquiler de un propietario. El inquilino obtiene el derecho al uso y posesión exclusiva de la unidad de alquiler durante el período de alquiler. Si el contrato de alquiler identifica a más de una persona como inquilino, entonces todas las personas identificadas son coinquilinos y, juntas, tienen el derecho al uso y posesión exclusiva de la unidad de alquiler frente al propietario y otros terceros durante el período de alquiler, pero uso y posesión no exclusiva de la unidad de alquiler con respecto a cada uno de ellos.

**Ley de Protección al Inquilino de 2019 (la Ley de Protección al Inquilino):** la Ley de Protección al Inquilino impone límites estatales a los aumentos de alquiler. La Ley de Protección al Inquilino también impone requisitos estatales de causa justificada para el desalojo de unidades de alquiler donde el inquilino ha residido en la unidad por más de 12 meses o 24 meses si se agregó un inquilino adulto a la tenencia durante los 12 meses anteriores.

**Pago de reubicación del inquilino:** un pago del propietario al inquilino para ayudar al inquilino con la reubicación si el propietario se basa en una causa justificada sin culpa como base para terminar la tenencia y desalojar al inquilino. En virtud de la Ley de Protección al Inquilino de 2019, el pago de reubicación es una cantidad igual a un mes del alquiler del inquilino que estaba vigente cuando el dueño emitió el aviso para terminar la tenencia y, a opción del propietario, este puede pagar esta cantidad directamente al inquilino o renunciar a la obligación del inquilino de pagar su último mes de alquiler.

**Servicio de evaluación de inquilinos:** una agencia de informes de crédito que recopila y vende información sobre inquilinos, como si pagaron su alquiler a tiempo, si dañaron unidades de alquiler anteriores, si fueron objeto de una demanda de ocupación ilegal y si los propietarios los consideraron buenos o malos inquilinos.

**Inhabitable:** una unidad de alquiler que tiene problemas o defectos tan graves que afectan la salud o seguridad del inquilino. Una unidad de alquiler puede ser inhabitable si no es apta para que vivan seres humanos, si no cumple sustancialmente con los estándares del código de construcción y seguridad que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos, si contiene un peligro de plomo, o si es un edificio subestándar peligroso. (Comparar con habitable).

**Demanda de ocupación ilegal:** una demanda que un propietario debe presentar y ganar antes de poder desalojar a un inquilino (también llamada demanda de desalojo).

**Fallo de ocupación ilegal:** un fallo emitido al concluir una acción de ocupación (desalojo) ilegal.

**Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.:** la agencia federal que hace cumplir la ley federal de vivienda justa, la cual prohíbe la discriminación basada en sexo, raza, color, religión, nacionalidad u origen étnico, estado familiar o discapacidad.

**Renunciar/exención:** firmar un documento escrito (una exención) en el cual se renuncia a un derecho, reclamo, privilegio, etc. Para que una renuncia sea efectiva, la persona que la otorga debe hacerlo con conocimiento y debe saber el derecho, reclamo, privilegio, etc. al cual está renunciando.

**Orden de posesión:** un documento emitido por el tribunal después de que el propietario gana una demanda de ocupación ilegal. La orden de posesión es entregada al inquilino por el alguacil. La orden informa al inquilino que debe abandonar la unidad de alquiler al cabo de cinco días o el alguacil lo desalojará por la fuerza.

**Aviso de 3 días para subsanar o desalojar:** consulte aviso de desalojo.

**Aviso de 3 días para pagar o desalojar:** consulte aviso de desalojo.

**Aviso de 30 días:** consulte el aviso de desalojo o aviso para desocupar.

**Aviso de 60 días:** consulte el aviso de desalojo o aviso para desocupar.

**Aviso de 90 días:** consulte el aviso de desalojo o aviso para desocupar.

---

## APÉNDICE 1 — OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO U ORDEN DE POSESIÓN

---

### OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO

Las personas que no están nombradas como inquilinos en el contrato de alquiler a veces se mudan a una unidad de alquiler antes de que el propietario presente la demanda de ocupación (desalojo) ilegal. Es posible que el propietario no sepa que estas personas (llamadas "ocupantes") están viviendo en la unidad de alquiler y, por lo tanto, puede que no las nombre como demandadas en la citación y la demanda. Como resultado, estos ocupantes no son nombrados en la orden de posesión si el propietario gana la acción de ocupación ilegal. Un alguacil que ejecuta la orden de posesión no puede desalojar legalmente a un ocupante cuyo nombre no aparece en la orden de posesión y que afirma haber vivido en la unidad desde antes de que se presentara la demanda de ocupación ilegal, si el ocupante toma las medidas correctas a tiempo (Consulte orden de posesión, página 106).

El propietario puede tomar medidas para evitar este resultado. El propietario puede indicarle al alguacil, sheriff o persona que entrega procesos registrado que entregue la citación y la demanda a los demandados nombrados para preguntar si hay otros ocupantes viviendo en la unidad que no hayan sido nombrados como demandados. Si los hay, la persona que entrega la citación y la demanda puede entregar a cada uno de los llamados "ocupantes que no son nombrados" un formulario en blanco de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión y una copia adicional de la citación y la demanda.<sup>483</sup>

Estos ocupantes disponen entonces de 10 días a partir de la fecha en que se les entrega para presentar un formulario de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión ante el Secretario del Tribunal, y para pagarle al secretario la tasa de presentación requerida (o presentar una **Solicitud de exención de tarifas y costos judiciales** si no puede pagar la tarifa de presentación [consulte la página 99]). Cualquier ocupante no nombrado que no presente un formulario de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión ante el Secretario del Tribunal (junto con la tarifa de presentación o una solicitud de exención de la tarifa) puede ser desalojado si los inquilinos nombrados en la acción de desalojo pierden en el tribunal.

Un ocupante no identificado que presenta un formulario de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión se convierte automáticamente en un demandado en la demanda de ocupación ilegal y debe presentar una respuesta a la demanda dentro de los cinco días posteriores a la presentación del formulario.<sup>484</sup> Si el propietario gana, el ocupante estará sujeto al desalojo. Cualquier otro ocupante que no haya presentado una Reclamación prejudicial no puede retrasar el desalojo, independientemente de si ese ocupante está nombrado en la orden de posesión emitida por el tribunal.<sup>485</sup>

### OCUPANTES QUE NO SON NOMBRADOS EN LA ORDEN DE POSESIÓN

A veces, el propietario no entrega un formulario de Reclamación prejudicial de derecho a la posesión a los ocupantes que no son nombrados cuando se entrega la demanda de ocupación ilegal. Cuando el alguacil llega para hacer cumplir la orden de posesión (es decir, para desalojar a los inquilinos [consulte orden de posesión, página 106]), un ocupante cuyo nombre no aparece en la orden de posesión, y que reclama un derecho de posesión, puede completar un formulario de **Reclamación de derecho a la posesión** y entregárselo al alguacil. El alguacil debe entonces detener el desalojo de ese ocupante y debe darle al ocupante una copia del formulario completado o un recibo del mismo.<sup>486</sup>

En el plazo de dos días hábiles después de completar el formulario y entregarlo al alguacil, el ocupante debe entregar al Secretario del Tribunal la tarifa de presentación del tribunal (o presentar una Solicitud de exención de tarifas y costos judiciales si el ocupante no puede pagar la tarifa de presentación (consulte la página 99)). El ocupante también debe entregarle al tribunal una cantidad equivalente a 15 días de alquiler de la unidad de alquiler (la orden de posesión debe indicar el valor diario de alquiler de la unidad de alquiler).

De cinco a 15 días después de que el ocupante haya pagado la tarifa de presentación (o haya presentado una solicitud de exención de la tarifa) y haya depositado una cantidad equivalente a 15 días de alquiler, el tribunal llevará a cabo 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 tiene o no una reclamación de posesión válida. Si el tribunal decide que la reclamación de posesión del ocupante es válida, la cantidad de alquiler depositada será devuelta al ocupante. El tribunal ordenará entonces procedimientos adicionales, según corresponda al caso (por ejemplo, se le puede dar al ocupante cinco días para responder a la demanda del propietario y defenderse de la acción de desalojo).

Si el tribunal determina que la reclamación de posesión del ocupante no es válida, se restará una cantidad igual al alquiler diario por cada día que se haya retrasado el desalojo del alquiler que se devuelve al ocupante, y el sheriff o el alguacil continuarán con el desalojo.<sup>487</sup>

---

## APÉNDICE 2—LISTA DE CIUDADES CON ORDENANZAS DE CONTROL DE ALQUILERES (EN 2024)<sup>488</sup>

---

Alameda

Antioch

Baldwin Park

Berkeley

Beverly Hills

Ciudad de Commerce

Concord

Cudahy

Culver City

East Palo Alto

Fairfax

Gardena

Glendale

Half Moon Bay

Hayward

Inglewood

Larkspur

Los Ángeles

Los Gatos

Mountain View  
Oakland  
Oxnard  
Palm Springs  
Pasadena  
Pasadena  
Pomona  
Richmond  
Sacramento  
Salinas  
San Anselmo  
San Diego  
San Francisco  
San José  
Santa Ana  
Santa Bárbara  
Santa Mónica  
Thousand Oaks  
Condado no incorporado de Los Ángeles  
West Hollywood

Algunos recursos sobre ordenanzas de control de alquileres incluyen *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª edición, (NOLO Press 2021) y *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino* (Rutter Group 2021).

---

## APÉNDICE 3—INFORMACIÓN Y RECURSOS DE ASISTENCIA PARA INQUILINOS

---

La lista de Información y Recursos de Asistencia para Inquilinos está disponible a través del sitio web de la Agencia de Negocios, Servicios al Consumidor y Vivienda de California en <https://housing.ca.gov/>.

La lista del sitio web se actualiza periódicamente. También puede localizar servicios de referencia de abogados y programas de asistencia legal a través de estos otros recursos:

- **Servicios de referencia de abogados:** Visite el sitio web del Colegio de Abogados del Estado de California, [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov). Haga clic en la pestaña "Público", luego haga clic en el enlace "Servicios de Referencia de Abogados" y luego use el menú "Programas del Condado" para encontrar ayuda legal en su área o llame al (866) 442-2529.
- **Organizaciones de ayuda legal de California, organizaciones de autoayuda, servicios de referencia de abogados certificados por el colegio de abogados y servicios del tribunal:** Visite el sitio web de LawHelpCalifornia.org, [www.LawHelpCA.org](http://www.LawHelpCA.org).

---

## APÉNDICE 4—OTROS RECURSOS

---

### PUBLICACIONES SOBRE LA LEY DE PROPIETARIO-INQUILINO

#### Libros

Rosenquest y Portman, *El libro de leyes del propietario de California: Derechos y responsabilidades*, 20ª edición, (NOLO Press 2023).

*Guía de Práctica de California: Propietario-Inquilino* (Grupo Rutter 2024).

Moskovitz et al., *Manual de Defensa contra Desalojos en California*, 2ª edición (Actualización de 2024 de la Educación Continua del Colegio de Abogados de California).

Moskovitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, (Educación Continua del Colegio de Abogados de California 2021).

Weaver, *Derechos de los Inquilinos en California*, 24ª edición (NOLO Press 2024).

Estos libros están disponibles en las bibliotecas de derecho del condado y de la universidad.

### DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR—OTROS RECURSOS

*Ley de Programas de Resolución de Disputas de California: Directorio de Programas* (lista de programas de arbitraje y mediación por condado).

[https://www.dca.ca.gov/consumers/dispute\\_resolution\\_programs.shtml](https://www.dca.ca.gov/consumers/dispute_resolution_programs.shtml)

*Directorio de Asesores de Reclamos Menores* (lista de asesores de tribunales de reclamos menores por condado). <https://www.courts.ca.gov/selfhelp-advisors.htm?rdeLocaleAttr=en>

*El Tribunal de Reclamos Menores: Guía práctica.*  
[https://www.dca.ca.gov/publications/small\\_claims/](https://www.dca.ca.gov/publications/small_claims/)

## APÉNDICE 5—TEXTO LEGALMENTE REQUERIDO DE LOS AVISOS

---

### **AVISO DE LA LEY DE MEGAN** (consulte la página 34)

**Código Civil Sección 2079.10a** (El aviso utilizado debe estar en un tipo de letra de al menos 8 puntos).

#### **Texto requerido desde el 1 de julio de 1999 hasta el 31 de agosto de 2005:**

Aviso: El Departamento de Justicia de California, los departamentos del alguacil, los departamentos de policía que sirven a jurisdicciones de 200 000 o más, y muchas otras autoridades locales de las fuerzas del orden mantienen para acceso público una base de datos de las ubicaciones de las personas que deben registrarse conforme al párrafo (1) de la subdivisión (a) de la Sección 290.4 del Código Penal. La base de datos se actualiza trimestralmente y es una fuente de información sobre la presencia de estos individuos en cualquier vecindario. El Departamento de Justicia también mantiene una Línea de Identificación de Delincuentes Sexuales a través de la cual se pueden realizar consultas sobre individuos. Este es un servicio telefónico "900". Las personas que llaman deben tener información específica sobre las personas que están verificando. La información sobre vecindarios no está disponible a través del servicio telefónico "900".

**Texto requerido desde el 1 de septiembre de 2005 hasta el 31 de marzo de 2006:** Ya sea el texto anterior o como sigue.

#### **Texto requerido a partir del 1 de abril de 2006:**

Aviso: De conformidad con la Sección 290.46 del Código Penal, la información sobre delincuentes sexuales registrados específicos está disponible para el público a través de un sitio web de Internet mantenido por el Departamento de Justicia en [www.meganslaw.ca.gov](http://www.meganslaw.ca.gov). Según los antecedentes penales de un infractor, esta información incluirá ya sea la dirección en la que reside el infractor o la comunidad de residencia y el código postal en el que reside el infractor.

### **DECLARACIÓN DE ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO** (consulte la página 32)

**24 Código de Regulaciones Federales Sección 35.92.** (Este aviso debe estar en el idioma utilizado en el contrato, por ejemplo, inglés o español).

#### **Declaración de advertencia sobre el plomo**

Las viviendas construidas antes de 1978 pueden contener pintura a base de plomo. El plomo de la pintura, las astillas de pintura y el polvo pueden representar riesgos para la salud si no se manejan adecuadamente. La exposición al plomo es especialmente perjudicial para los niños pequeños y las mujeres embarazadas. Antes de alquilar viviendas construidas antes de 1978, los propietarios deben divulgar la presencia de pintura a base de plomo o peligros de pintura a base de plomo en la vivienda. Los inquilinos también deben recibir un folleto aprobado a nivel federal sobre la prevención del envenenamiento por plomo.

### **RENUNCIA AL DERECHO DE RECIBIR COPIAS DE FACTURAS, RECIBOS O ESTIMADOS DE BUENA FE** (consulte la página 74)

**Código Civil Sección 1950.5(h)(2) (a partir del 1 de enero de 2025).** (Si el inquilino renuncia al derecho de recibir copias de facturas, recibos o un estimado de buena fe con el estado de cuenta detallado de deducciones del depósito de seguridad del inquilino proporcionado por el propietario, la renuncia debe "incluir sustancialmente" este texto del estatuto del depósito de seguridad).

(h)(2) El propietario también deberá incluir, junto con y en el momento en que se envíe el estado de cuenta detallado, copias de los documentos que muestren los cargos incurridos y deducidos por el propietario para reparar o limpiar el inmueble, de la siguiente manera:

(A) Si el propietario o el empleado del propietario realizó el trabajo, el estado de cuenta detallado deberá describir razonablemente el trabajo realizado. El estado de cuenta detallado deberá incluir el tiempo empleado y la tarifa horaria razonable cobrada.

(B) Si el propietario o el empleado del propietario no realizó el trabajo, el propietario deberá proporcionarle al inquilino una copia de la factura, recibo o comprobante suministrado por la persona o entidad que realizó el trabajo. El estado de cuenta detallado deberá proporcionarle al inquilino el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona o entidad, si la factura, el comprobante o el recibo no incluye esa información.

(C) Si se realiza una deducción por materiales o suministros, el propietario deberá proporcionar una copia de la factura, recibo o comprobante. Si un material o artículo de suministro en particular es comprado por el propietario de manera continua, el propietario puede documentar el costo del artículo proporcionando una copia de una factura, recibo, lista de precios del proveedor u otro documento del proveedor que documente razonablemente el costo del artículo utilizado en la reparación o limpieza de la unidad.

(D) Si se realiza una deducción por reparaciones o limpiezas permitidas por esta sección, el propietario deberá proporcionar fotografías tomadas de acuerdo con la subdivisión (g), junto con una explicación por escrito del costo de las reparaciones o limpiezas permitidas, como se describe en los subpárrafos (A) a (C), ambos incluidos. El propietario puede proporcionar dichas fotografías al inquilino por correo, correo electrónico, unidad de memoria de computadora o proporcionando un enlace donde el inquilino pueda ver las fotografías en línea.

#### **USOS LEGALES DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD DEL INQUILINO** (consulte la página 74)

**Secciones 1950.5(b)(1)-(4) del Código Civil (a partir del 1 de enero de 2011).** (Este texto del estatuto de depósito de seguridad debe acompañar el estado de cuenta detallado de reparaciones o limpieza del propietario).

(b) Tal como se utiliza en esta sección, "depósito de seguridad" significa cualquier pago, tarifa, depósito o cargo, incluido, pero no limitado a, cualquier pago, tarifa, depósito o

cargo, excepto según lo dispuesto en la Sección 1950.6, que se impone al inicio de la tenencia para ser utilizado para reembolsar al propietario por los costos asociados con el procesamiento de un nuevo inquilino o que se impone como un pago anticipado de alquiler, utilizado o que se utilizará para cualquier propósito, incluido, pero no limitado a, cualquiera de los siguientes:

(1) La compensación de un propietario por el incumplimiento de un inquilino en el pago del alquiler.

(2) La reparación de daños a las instalaciones, excepto el desgaste normal, causados por el inquilino o por un huésped o licenciatario del inquilino.

(3) La limpieza de las instalaciones al finalizar la tenencia es necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza en el que se encontraba al inicio de la tenencia. Las enmiendas a este párrafo promulgadas por la ley que añade esta oración se aplicarán solo a los alquileres para los cuales el derecho del inquilino a ocupar comienza después del 1 de enero de 2003.

(4) Para remediar futuros incumplimientos por parte del inquilino en cualquier obligación bajo el contrato de alquiler de restaurar, reemplazar o devolver bienes personales o accesorios, excepto el desgaste normal, si el depósito de seguridad está autorizado a aplicarse a ello por el contrato de alquiler.

**AVISO DE CONVERSIÓN DE CONDOMINIO** (consulte la página 67)

**Código de Gobierno Sección 66459.** (Este aviso debe imprimirse en un tipo de letra negrita de al menos 14 puntos).

A LOS POSIBLES INQUILINOS DE: \_\_\_\_\_  
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

LA UNIDAD QUE PUEDE ALQUILAR HA SIDO APROBADA PARA LA VENTA AL PÚBLICO COMO UN PROYECTO DE CONDOMINIO, PROYECTO DE APARTAMENTO COMUNITARIO O PROYECTO DE COOPERATIVA DE ACCIONES (SEGÚN CORRESPONDA). LA UNIDAD DE ALQUILER PUEDE SER VENDIDA AL PÚBLICO Y, SI SE OFRECE A LA VENTA, SU CONTRATO DE ALQUILER PUEDE SER TERMINADO. SE LE NOTIFICARÁ AL MENOS 90 DÍAS ANTES DE CUALQUIER OFERTA DE VENTA. SI AÚN RESIDE LEGALMENTE EN LA UNIDAD, SE LE OTORGARÁ UN DERECHO DE PREFERENCIA PARA COMPRAR LA UNIDAD.

FIRMA DEL DUEÑO O DEL AGENTE DEL DUEÑO: \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_

**AVISO DEL LÍMITE DE ALQUILER Y DECLARACIÓN DE CAUSA PARA TERMINAR LA TENENCIA**

**Código Civil Sección 1946.2** (Este aviso debe imprimirse en una fuente de al menos 12 puntos).

"La ley de California limita la cantidad que se puede aumentar su alquiler. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil para mayor información. La ley de California también establece que, después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los inquilinos haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, el propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para terminar una tenencia. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para mayor información".

## LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO (1 DE 4)

Este formulario de inventario es para la protección tanto del inquilino como del propietario.

Usted (el inquilino) y el propietario o el agente del propietario deben completar la sección "Condición al Llegar" del formulario dentro de los tres días posteriores a su mudanza. Si solicita una inspección inicial antes de mudarse, usted y el propietario o agente deben realizar la inspección inicial aproximadamente dos semanas antes del final de la tenencia o del plazo del alquiler y completar la sección "Condición tras la inspección inicial". Tan pronto como sea posible después de que se haya mudado, el propietario o agente debe completar la sección "Condición al salir". Es una buena idea que esté presente durante la inspección final, pero la ley no requiere que esté presente ni que el propietario le permita estar presente.

El propietario o 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 usted como el propietario o agente deben recibir una copia del formulario después de cada inspección.

Sea específico y revise cuidadosamente al completar este formulario. Entre otras cosas, busque polvo, suciedad, grasa, manchas, quemaduras y desgaste excesivo.

Se pueden hacer adiciones a este formulario según sea necesario. Adjunte papel adicional si necesita más espacio, pero recuerde incluir copias tanto para el propietario como para el inquilino. Ambas partes deben colocar sus iniciales en cualquier página adicional después de cada inspección. Tache cualquier elemento que no aplique.

Dirección \_\_\_\_\_ Número de unidad \_\_\_\_\_  
Nombre del(los) inquilino(s) \_\_\_\_\_

123

	<b>Artículo</b>	<b>Calidad</b> <small>5</small>	<b>Condición al Llegar</b> : Anote la condición, incluso daños existentes y desgaste. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición tras la Inspección Inicial</b> Note el deterioro más allá del uso y desgaste razonable del cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición al salir</b> Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por el cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____
<b>Cocina</b>	Armarios				
	Revestimiento de suelo				
	Paredes y techo				
	Superficies de mostrador				
	Estufa y horno, campana extractora (bandeja para asar, parrillas, etc.)				
	Refrigerador (bandejas de hielo, mantequillera, etc.)				
	Fregadero y triturador de basura				
	Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
	Puertas, incluso herrajes.				
	Lámparas				

**LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO  
(2 de 4)**

	<b>Artículo</b>	<b>Calidad</b> <small>Si corresponde</small>	<b>Condición al Llegar</b>	<b>Condición tras la Inspección Inicial</b>	<b>Condición al salir</b>
			: Anote la condición, incluso daños existentes y desgaste. <b>Fecha:</b> _____	Note el deterioro más allá del uso y desgaste razonable del cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____	Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por el cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____
<b>Sala de estar</b>	Revestimiento de suelo				
	Paredes y techo				
	Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
	Puertas, incluso herrajes.				
	Lámparas				
<b>Baño</b>	Revestimiento de suelo				
	Paredes y techo				
	Ducha y bañera (paredes, puerta, rieles)				
	Inodoro				
	Accesorios de plomería				
	Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
	Puertas, incluso herrajes.				
	Lámparas				
Fregadero, tocador, botiquín					

**LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO  
(3 de 4)**

<b>artículo</b>	<b>Calidad</b> <small>Si corresponde</small>	<b>Condición al Llegar</b> : Anote la condición, incluso daños existentes y desgaste. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición tras la Inspección Inicial</b> Note el deterioro más allá del uso y desgaste razonable del cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición al salir</b> Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por el cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____
<b>Pasillos u otras áreas</b>		Revestimiento de suelo		
		Paredes y techo		
		Armarios, incluidas puertas y rieles		
		Lámparas		
		Filtro(s) de calentador/aire acondicionado		
		Patio, terraza, jardín (áreas plantadas, cobertura del suelo, cerca, etc.		
		Otro (especificar)		
<b>Dormitorio 1</b>		Revestimiento de suelo		
		Paredes y techo		
		Armario, incluso puertas y rieles		
		Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)		
		Puertas, incluso herrajes.		
		Lámparas		

**LISTA DE VERIFICACIÓN DE  
INVENTARIO  
(4 de 4)**

<b>artículo</b>	<b>Calidad</b> <small>Si corresponde</small>	<b>Condición al Llegar</b> : Anote la condición, incluso daños existentes y desgaste. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición tras la Inspección Inicial</b> Note el deterioro más allá del uso y desgaste razonable del cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____	<b>Condición al salir</b> Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por el cual se alega que el inquilino es responsable. <b>Fecha:</b> _____
Revestimiento de suelo				
Paredes y techo				
Armarios, incluidas puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
Puertas, incluso herrajes.				
Lámparas				
<b>Dormitorio 2</b>				
Revestimiento de suelo				
Paredes y techo				
Armarios, incluidas puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
Puertas, incluso herrajes.				
Lámparas				
<b>Dormitorio 3</b>				
Revestimiento de suelo				
Paredes y techo				
Armarios, incluidas puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, pantallas, etc.)				
Puertas, incluso herrajes.				
Lámparas				

- 
- <sup>1</sup> Código Civil ("Cod. Civ.") §§ 1961, 1962 y 1962.5; Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, § 1.30 (Educación Continua del Colegio de Abogados de California ("Ed. Cont. Col.") 2021).
- <sup>2</sup> Código Civil § 1940(a).
- <sup>3</sup> Consulte un análisis adicional en Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, §§ 1.3-1.7 (Ed. Cont. Col. 2021); *Guía de Práctica de California, Propietario Inquilino*, §§ 2:36-2:39.2 (Rutter Group 2021).
- <sup>4</sup> Código Civil § 1940.
- <sup>5</sup> Código de Salud y Seguridad § 50519(b)(1). *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:39, 2:40 y 7:6 (Rutter Group 2021).
- <sup>6</sup> *Ídem*.
- <sup>7</sup> Código de Salud y Seguridad § 17958.3; Código Civil § 1941.1(a)(9); *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 3:21a (Rutter Group 2021).
- <sup>8</sup> Código Civil § 1940.1. La evidencia de que un ocupante estaba obligado a registrar la salida y volver a registrarse crea una presunción refutable de que el propósito del propietario era que el ocupante mantuviera el estatus de ocupación transitoria. (Código Civil § 1940.1(a).) Esta presunción afecta la carga de presentar pruebas.
- <sup>9</sup> Código Civil § 1946.5(c).<sup>9</sup>  
Código Civil § 1940(a); *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 2:39, (Rutter Group 2021).
- <sup>11</sup> Código Civil § 1946.5; Código Penal § 602.3.
- <sup>12</sup> Código Civil §§ 1954.10-1954.18.
- <sup>13</sup> Código Civil §§ 798-799.10. Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, §§ 6.2-6.12 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>14</sup> Código Civil §§ 799.20-799.79.
- <sup>15</sup> Código Civil § 1941.1(a)(6).
- <sup>16</sup> Código Civil § 1941.2.
- <sup>17</sup> Código Civil § 1950.1.
- <sup>18</sup> Código de Regulaciones de California ("Cód. Reg. Penales") § 12269 (a) 1-4.<sup>18</sup>  
Código de Regulaciones de California § 12259 (a)(5).<sup>19</sup>  
Código de Gobierno § 53165.1(b)(2)(D); AB 1418 (McKinnor, Capítulo 476, Estatutos de 2023).
- <sup>21</sup> Código de Regulaciones de California §§ 12264-12271.
- <sup>22</sup> Código de Negocios y Profesiones ("Cód. Neg. y Prof.") § 10167.
- <sup>23</sup> Código de Negocios y Profesiones § 10167.9(a).
- <sup>24</sup> Código de Negocios y Profesiones § 10167.9(a)(4).
- <sup>25</sup> Código de Negocios y Profesiones § 10167.9(a)(5).
- <sup>26</sup> Código de Negocios y Profesiones §§ 10167.95 y 1017.10 (a) y (c).
- <sup>27</sup> Código de Negocios y Profesiones § 10167.10.
- <sup>28</sup> *Ídem*.
- <sup>29</sup> *Ídem*.
- <sup>30</sup> Código de Gobierno §§ 12955(b), 12955.1-12955.9 y 12989-12989.3; 42 Código de los Estados Unidos ("U.S.C.") §§ 3601-3631; Moskowitz et al. *Práctica de Propietario-Inquilino en California* § 1:39 (Ed. Cont. Col. 2021).1. Código de Salud y Seguridad § 1597.41(a)-(c) (relacionado con los hogares de cuidado infantil familiar). Los proveedores de cuidado infantil familiar, los solicitantes de proveedor de cuidado infantil familiar y otras personas afectadas que han visto violadas sus protecciones bajo las leyes de vivienda de cuidado infantil familiar tienen derechos a remedios y procedimientos bajo la Ley de Empleo y Vivienda Justa (Código del Gobierno § 12980 y siguientes). Código de Salud y Seguridad § 1597.41(e).
- <sup>31</sup> Código de Gobierno § 12955(o); SB 267 (Eggman, Capítulo 776, Estatutos de 2023).
- <sup>32</sup> Código Civil § 1946.9.
- <sup>33</sup> Código de Gobierno § 12955(p)(2).
- <sup>34</sup> Código de Salud y Seguridad § 17922. Código de Vivienda Uniforme de 1997 § 503(b) (cada unidad de alquiler residencial debe tener al menos una habitación que tenga 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 por cada ocupante que exceda de dos). Se aplican diferentes reglas 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.
- <sup>35</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19<sup>o</sup> Edición, página 186 (NOLO Press 2021). Esta referencia sugiere que una política de un propietario que sea más restrictiva que dos ocupantes por dormitorio más un ocupante adicional es sospechosa de ser discriminatoria contra familias con niños.

- 
- <sup>36</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., páginas 23-24 (NOLO Press 2021); *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 9:419.5 (Rutter Group 2021).
- <sup>37</sup> *Schoendorf v. Unlawful Detainer Registry, Inc.* (2002) 97 Cal.App.4th 227, 231.
- <sup>38</sup> Código Civil § 1785.20.4.
- <sup>39</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161.2.5.
- <sup>40</sup> la Ley de Agencias de Informes de Crédito al Consumidor, Código Civil §§ 1785.1-1785.36 y § 1785.20(a); Ley de Agencias de Informes de Investigación al Consumidor, Código Civil §§ 1786-1786.60 y § 1786.40; 15 U.S.C. §§ 1681-1681x y 1681m(a). Para recibir una copia gratuita de su informe de crédito, debe solicitarla dentro de los 60 días posteriores a la recepción del aviso de denegación. Consulte el análisis en la *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:104.50-2:104.55 (Rutter Group 2021). Las responsabilidades de los propietarios al utilizar informes de crédito están detalladas en una publicación de la Comisión Federal de Comercio titulada "Uso de Informes de Consumidores: Lo que los Propietarios Necesitan Saber", que se puede encontrar en línea en <https://www.ftc.gov/business-guidance/resources/using-consumer-reports-what-landlords-need-know>.
- <sup>41</sup> Código Civil §§ 1785.16 y 1786.24; 15 U.S.C. § 1681i.
- <sup>42</sup> Código Civil § 1950.6(f).
- <sup>43</sup> Código Civil §§ 1785.15(a)(2), 1785.15.1 y 1785.15.2; 15 U.S.C. § 1681g(f). Los proveedores incluyen [www.TransUnion.com](http://www.TransUnion.com), [www.Experian.com](http://www.Experian.com), [www.Equifax.com](http://www.Equifax.com), y [www.myfico.com](http://www.myfico.com).
- <sup>44</sup> 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. A partir de diciembre de 2023, la tarifa máxima permitida es de \$62,02.
- <sup>45</sup> Código Civil § 1950.6(c).
- <sup>46</sup> Código Civil § 1950.6.
- <sup>47</sup> Asociación de Apartamentos de California (<https://caanet.org/kb/max-screening-fee/>).
- <sup>48</sup> Código Civil § 1950.6(c)(1).
- <sup>49</sup> Código Civil § 1950.6(f).
- <sup>50</sup> Consulte el Código Civil § 1950.6(d); Código Civil § 1950.6(e).
- <sup>51</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 2:553.3 (Rutter Group 2021).
- <sup>52</sup> Código de Gobierno § 12921(b).
- <sup>53</sup> Código de Regulaciones de California § 12060.
- <sup>54</sup> Código de Gobierno §§ 12926(p), 12927(e) y 12955(a) y (d). Ley de Empleo y Vivienda Justa, Código de Gobierno § 12900 y siguientes; y la Ley Federal de Vivienda Justa, 42 U.S.C. § 3601 y siguientes.
- <sup>55</sup> Código Civil §§ 51, 51.2, 53; *Harris v. Capital Growth Investors XIV* (1991) 52 Cal.3d 1142.
- <sup>56</sup> Código de Gobierno § 12955(m); Código Civil § 51.
- <sup>57</sup> Código de Salud y Seguridad § 1597.41 (a)-(c).
- <sup>58</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 2:571.15 (Rutter Group 2021).
- <sup>59</sup> Código del Gobierno § 53165.1(b); AB 1418 (McKinnor, Capítulo 476, Estatutos de 2023).
- <sup>60</sup> Código Civil § 1940.3; *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 2:569.7 (Rutter Group 2021).
- <sup>61</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:569.6 y 2:569.10 (Rutter Group 2021).
- <sup>62</sup> Código Civil § 1940.2(a)(5).
- <sup>63</sup> Código Civil § 1940.35.
- <sup>64</sup> Código de Gobierno §§ 12955(n) y 12955(o).
- <sup>65</sup> Código de Gobierno § 12955(o)(1)(B); SB 267 (Eggman, Capítulo 776, Estatutos de 2023).
- <sup>66</sup> Código de Salud y Seguridad § 1597.41(b)-(c). Los proveedores de cuidado infantil familiar no necesitan el consentimiento de su propietario para operar un hogar de cuidado infantil familiar. Sin embargo, los proveedores de cuidado infantil familiar deben dar a sus propietarios un aviso por escrito con 30 días de anticipación antes de operar su hogar de cuidado infantil familiar. Código de Salud y Seguridad § 1597.41(d)(1). Los pequeños proveedores 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 grandes proveedores de cuidado infantil familiar 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).
- <sup>67</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 1597.40(a), 1597.43(a); 1597.45(a) y 1597.45(f). Código de Salud y Seguridad § 1597.45 (no se impondrá licencia comercial, tarifa o impuesto a los hogares de cuidado infantil familiar).
- <sup>68</sup> Código de Salud y Seguridad § 1597.40(b)-(c).
- <sup>69</sup> Código del Gobierno § 12955.2.
- <sup>70</sup> 42 U.S.C. § 3607(b); Código Civil § 51.3(b)(1). "La vivienda para personas mayores" también incluye: Vivienda que se proporciona bajo cualquier programa estatal o federal que el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano haya determinado

---

que está específicamente diseñada y operada para asistir a personas mayores (42 U.S.C. § 3607(b)); o un desarrollo de vivienda que se haya desarrollado, restaurado sustancialmente o renovado sustancialmente para personas mayores y que tenga el número mínimo de unidades de vivienda requerido por la ley para el tipo de área donde se encuentra la vivienda (por ejemplo, 150 unidades de vivienda construidas después de enero de 1996 en grandes áreas metropolitanas) (Código Civil §§ 51.2 y 51.3). Código de Gobierno § 12955.9. Consulte *Marina Point Ltd. v. Wolfson* (1982) 30 Cal.3d 721, 744-745.).

<sup>71</sup> Código de Gobierno § 12955 (FEHA); 42 U.S.C. §§ 3601-3619; 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 Vivienda contra Víctimas de Violencia Doméstica bajo la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Violencia contra las Mujeres (2011). En el contexto de varios programas de vivienda asistidos por el gobierno federal, la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés) ofrece protecciones contra la discriminación basada en el estatus de una persona como víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. 34 U.S.C. § 12491(b). Para obtener información general sobre qué programas están cubiertos por la VAWA, por favor 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 la VAWA se aplican en su caso. Para propósitos de la VAWA, se aplican las siguientes definiciones. La "violencia doméstica" se define como "delitos graves o menores de violencia cometidos por un cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, por una persona con la que la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en una situación similar a la de un cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe fondos de subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que está protegida de los actos de esa persona en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción". 34 U.S.C. § 12291(a)(8). La "violencia entre parejas" 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) donde la existencia de tal relación se determinará en función de la 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). La "agresión sexual" se define como "cualquier acto sexual no consensuado prohibido por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para consentir". 34 U.S.C. § 12291(a)(29). El "acoso" se define como "participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que haría que una persona razonable-- (A) tema por su seguridad o la seguridad de otros; o (B) sufra un sufrimiento emocional sustancial. 34 U.S.C. § 12291(a)(30).

<sup>72</sup> Código de Gobierno § 12927(a)(2)(A); 42 U.S.C § 3603(b)(2).

<sup>73</sup> Código de Gobierno §§ 12927(a)(2)(A) y 12955(c).

<sup>74</sup> Código Civil §§ 51 y 51.2; Código de Gobierno § 12948.

<sup>75</sup> Código de Gobierno § 12927(c)(2)(B).

<sup>76</sup> Código de Gobierno § 12980(b).

<sup>77</sup> Código Civil § 1962(a)(4).

<sup>78</sup> Código Civil §§ 1091, 1624(a)(1), 1624(a)(3), 1962(a) y 1962(b).

<sup>79</sup> *Bed, Bath & Beyond of La Jolla, Inc. contra La Jolla Village Square Venture Partners* (1997) 52 Cal.App.4th 867, 877.

<sup>80</sup> Código Civil §§ 1091 y 1962(b).

<sup>81</sup> Código Civil §§ 827, 1945, 1946, 1946.1 y 1946.2.

<sup>82</sup> Código Civil §§ 1945, 1946 y 1946.1.

<sup>83</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., páginas 400-401 (NOLO Press 2021).

<sup>84</sup> Código Civil §§ 1946.2 y 1947.12-1947.13.

<sup>85</sup> Código Civil §§ 1945, 1946 y 1946.1.

<sup>86</sup> *Ídem*.

<sup>87</sup> Código Civil §§ 827(a), 1946 y 1946.1.

<sup>88</sup> Código Civil § 1940.9, Código de Servicios Públicos § 739.5. Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 2:170.1–2:170.10 (Rutter Group 2021). Consulte el debate sobre la facturación de servicios públicos en Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, § 4.41A-4.41E ("Ed. Cont. Col." 2021). Se analiza que la Comisión de Servicios Públicos de California (CPUC, por sus siglas en inglés) ha sostenido que no tiene jurisdicción en la gran mayoría de las relaciones de facturación entre propietarios e inquilinos. Debido a que no existe una regulación o guía directa de la CPUC o el estatuto, es importante que todos los aspectos de la relación de facturación de servicios públicos entre el propietario y el inquilino se acuerden por escrito.

<sup>89</sup> Código Civil § 1940.9. Esta sección también ofrece remedios para las violaciones.

<sup>90</sup> Código Civil § 1940.9(b).

<sup>91</sup> Código de Servicios Públicos ("Pub. Util.") § 10009.

<sup>92</sup> Consulte el debate sobre la facturación de servicios públicos en Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de*

---

California, §§ 4.41A-4.41E (Ed. Cont. Col. 2021). Se analiza que la CPUC ha sostenido que no tiene jurisdicción en la gran mayoría de las relaciones de facturación entre propietarios e inquilinos. Debido a que no existe una regulación o guía directa de la CPUC o estatuto, es importante que todos los aspectos de la relación de facturación de servicios públicos entre el propietario y el inquilino se acuerden por escrito.

<sup>93</sup> Código Civil §§ 1954.201, 1954.204 y 1954.216.

<sup>94</sup> Código Civil § 1632(b). El propósito de esta ley es garantizar que la persona que habla español, chino, tagalo, vietnamita o coreano tenga una oportunidad genuina de leer la traducción escrita del acuerdo propuesto que se ha negociado principalmente en uno de estos idiomas, y de consultar con otros, antes de firmar el acuerdo.

<sup>95</sup> Código Civil § 1632(k). Código Civil § 1688 y siguientes sobre la rescisión de contrato.

<sup>96</sup> Código Civil § 1942.2. Si el propietario está obligado a pagar los servicios públicos y no ha cumplido con el pago, usted puede hacerse cargo de una cuenta de servicio público si está pendiente de terminación. Esta ley requiere que los proveedores de servicios públicos entreguen el aviso de terminación de servicio por escrito al inquilino en los siguientes idiomas: inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano. Un inquilino que ha realizado un pago a un servicio público de acuerdo con el Código de Servicios Públicos §§ 777, 777.1, 10009, 10009.1, 12822, 12822.1, o 16481 puede deducir el pago del alquiler.

<sup>97</sup> Código Civil § 1962. Moskovitz et al, *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, § 1.31 (Ed. Cont. Col. 2021); *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:147-147.7 (Rutter Group 2021).

<sup>98</sup> Código Civil § 1947.3.

<sup>99</sup> Código Civil § 1954.603; Código de Gobierno § 8589.45.

<sup>100</sup> Código Civil § 1962(b).

<sup>101</sup> Código Civil § 2079.10a; Código Penal § 290.46. El idioma requerido varía en función de la fecha del contrato de arrendamiento o alquiler. Consulte el Apéndice 5.

<sup>102</sup> Código Civil § 1947.5.

<sup>103</sup> Código Civil § 1940.4.

<sup>104</sup> Código Civil § 1962(a)(4).

<sup>105</sup> Código Civil § 54.1(b)(3)(A), Código de Gobierno § 12927(c)(1).

<sup>106</sup> Código Civil § 54.1(b)(3)(A); 42 U.S.C. § 3604(f)(3)(A), 24 Código de Regulaciones Federales 100.203(a).

<sup>107</sup> La Ley de Protección al Inquilino requería que los propietarios notificaran a los inquilinos antes del 1 de agosto de 2020 sobre las protecciones de la ley para las tenencias que existían antes del 1 de julio de 2020 y están cubiertas por la ley. Código Civil § 1946.2(f).

<sup>108</sup> *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 perjudique el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del acuerdo. Consulte la decisión de *Andrews* para ver un análisis sobre el pacto implícito de disfrute tranquilo, que está estrechamente relacionado.

<sup>109</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:104.20-2:104.29 (Rutter Group 2021); 42 U.S.C. §§ 4851b y 4852d (este requisito de divulgación no se aplica a viviendas sin dormitorios, o a 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; Código de Salud y Seguridad § 17920.10 (viviendas que contienen peligros de plomo).

<sup>110</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 2:104.25 (Rutter Group 2021).

<sup>111</sup> 24 Código de Regulaciones Federales § 35.88.

<sup>112</sup> 24 Código de Regulaciones Federales § 35.92. Consulte el Apéndice 5.

<sup>113</sup> Moskovitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, § 1.40 (Ed. Cont. Col. 2021); 24 Código de Regulaciones Federales

§§ 35.88 y 35.92. El formulario de divulgación está disponible en [https://www.epa.gov/sites/default/files/documents/lesr\\_eng.pdf](https://www.epa.gov/sites/default/files/documents/lesr_eng.pdf) y se reproduce en el Apéndice 5.

<sup>114</sup> Código de Negocios y Profesiones § 8538; Código Civil § 1940.8.

<sup>115</sup> Código Civil de Cal. § 1954.602(b).

<sup>116</sup> Código Civil de Cal. § 1954.602(a).

<sup>117</sup> Weaver, *Derechos de los Inquilinos en California*, 23ª Ed., páginas 163-165 (NOLO Press 2022).

<sup>118</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 25400.10-25400.47.

<sup>119</sup> Código Civil § 1940.6.

<sup>120</sup> Código Civil § 1940.7.

<sup>121</sup> Código Civil § 1710.2.

<sup>122</sup> Código de Gobierno § 66459; *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 5:306-5:313.9 (Rutter Group 2021). Consulte el Apéndice 5 para ver el texto requerido.

- 
- <sup>123</sup> Consulte la Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 5:313.9 (Rutter Group 2021).
- <sup>124</sup> Código de Gobierno § 8589.45.
- <sup>125</sup> Código Civil § 2079.10a.
- <sup>126</sup> Código Civil § 1950.5(b).
- <sup>127</sup> Código Civil § 1950.5(n); Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., página 230 (NOLO Press 2022).
- <sup>128</sup> Código Civil § 1950.5(b).
- <sup>129</sup> Código Civil § 1950.5(c)(1).
- <sup>130</sup> Código Civil § 1950.5(b).
- <sup>131</sup> Código Civil § 1950.5(c)(4).
- <sup>132</sup> Código Civil §§ 1950.5(b) y 1950.6.
- <sup>133</sup> Código Civil § 1950.5(b).
- <sup>134</sup> Código Civil § 1950.5(n).
- <sup>135</sup> Código Civil § 1950.5(b) y (e).
- <sup>136</sup> Código Civil § 1950.5(p) (describe la evidencia que prueba la existencia y el monto de un depósito de seguridad).
- <sup>137</sup> Código Civil § 1947.3(b).
- <sup>138</sup> Código Civil § 1950.5(c)(4).
- <sup>139</sup> Código Civil § 1950.5(c)(5)(B).
- <sup>140</sup> Código Civil § 1946.7.
- <sup>141</sup> Código Civil § 1946.7.
- <sup>142</sup> Código de Gobierno § 12955; 42 U.S.C. §§ 3601-3619 (que prohíbe la discriminación de género); Sara K. Pratt, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Igualdad de Oportunidades y Vivienda Justa, Evaluación de Reclamos de Discriminación en Vivienda contra Víctimas de Violencia Doméstica en virtud de la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Violencia contra las Mujeres (2011). En el contexto de varios programas de vivienda asistidos por el gobierno federal, la Ley de Violencia contra las Mujeres (VAWA, por sus siglas en inglés) ofrece protecciones contra la discriminación basada en el estatus de una persona como víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso. 34 U.S.C. § 12491(b). Para obtener información general sobre qué programas están cubiertos por la VAWA, por favor, 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 la VAWA se aplican en su caso.
- <sup>143</sup> Código Civil § 1950.5(i).
- <sup>144</sup> Código Civil § 1950.5(g)(1).
- <sup>145</sup> Código Civil § 1950.5(n).
- <sup>146</sup> Código Civil § 1950.5(m).
- <sup>147</sup> En general, cada persona es responsable de los daños sufridos por otra persona como resultado de su negligencia. (Código Civil § 1714).
- <sup>148</sup> Consulte el debate sobre el seguro para inquilinos en Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., páginas 327-329 (NOLO Press 2022).
- <sup>149</sup> *Boston LLC v. Juarez* (2016) 245 Cal.App.4th 75; *Nino 1 LLC v. Antunez* (2013) 217 Cal.App.4th Supp.1.
- <sup>150</sup> Código Civil § 1940.5(a).
- <sup>151</sup> Código de Salud y Seguridad § 1597.531(b).
- <sup>152</sup> La Ley de Protección al Inquilino también aborda los requisitos de causa justificada para el desalojo de inquilinos que han residido en su unidad de alquiler durante 12 meses o 24 meses si se ha añadido un adulto al contrato de alquiler en los últimos 12 meses. Para mayor información sobre los requisitos de causa justificada para el desalojo, consulte las páginas 73-74.
- <sup>153</sup> Código Civil § 1947.12(a)(1).
- <sup>154</sup> *Ídem*.
- <sup>155</sup> Código Civil § 1947.12(a)(1).
- <sup>156</sup> Los vales de la Sección 8 están sujetos a las protecciones de la AB 1482.
- <sup>157</sup> Código Civil § 1947.12(d).
- <sup>158</sup> Código Civil § 1947.12(d).
- <sup>159</sup> Consulte la lista de ciudades con control de alquileres en el Apéndice 2.
- <sup>160</sup> Código Penal § 396(e).
- <sup>161</sup> Código Civil §§ 1929 y 1941.2.

- 
- <sup>162</sup> Código Civil § 1962(f).
- <sup>163</sup> Si el propietario tiene la intención de reportar información crediticia negativa sobre el inquilino a una agencia de crédito, el propietario debe revelar esta intención al inquilino. El propietario debe notificar al inquilino, ya sea antes de divulgar la información o dentro de los 30 días posteriores a divulgar la información crediticia negativa. El propietario 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; Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, §§ 1.51 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>164</sup> Código Civil § 1947.3(b).
- <sup>165</sup> Código Civil § 1947.3(a)(3).
- <sup>166</sup> Consulte el Código Civil § 1947.3. La renuncia a las disposiciones de esta sección es nula e inaplicable.
- <sup>167</sup> Consulte el debate sobre cargos por demora y cargos por cheques rechazados, páginas 42-43. Pagar con un cheque sabiendo que la cuenta no tiene fondos suficientes, con la intención de defraudar, es un delito. (Código Penal § 476a.)
- <sup>168</sup> Código Civil § 1499.
- <sup>169</sup> *Harbor Island Holdings, LLC v. Kim* (2003) 107 Cal.App.4th 790, 798-799 (cláusula de daños liquidados inaplicable porque no guardaba una 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 (cargo por demora inválido porque el propietario no pudo establecer que los daños por el pago demorado del alquiler fueran extremadamente difíciles de determinar); *Del Monte Properties & Investments, Inc. v. Dolan* (2018) 26 Cal.App.5th Supp. 20, 24.
- <sup>170</sup> Código Civil § 1719(a)(1). La divulgación anticipada del monto del cargo por servicio es una práctica casi universal, pero no está explícitamente requerida por la Sección 1719. El propietario no puede cobrar tanto un cargo por cheque rechazado como un cargo por servicio. El propietario pierde el derecho a cobrar el cargo por servicio si busca los daños triples que están autorizados por la ley de "cheques sin fondos". (Código Civil § 1719).
- <sup>171</sup> Código Civil § 1942.4.
- <sup>172</sup> Código Civil § 1947.12(a). La tasa de inflación se define en la Ley como "el cambio porcentual desde el 1 de abril del año anterior hasta el 1 de abril del año en curso en el Índice de Precios al Consumidor regional para la región donde se encuentra la propiedad 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 de California para Todos los Consumidores Urbanos para todos los artículos, según lo determine el Departamento de Relaciones Industriales". (Código Civil § 1947.12(g)(2)).
- <sup>173</sup> Código Civil § 827(b). Se aplican períodos de notificación más largos si así se requiere, por ejemplo, por ley, regulación o contrato. (Código Civil § 827(c)). Si un aumento de alquiler propuesto es causado por un cambio en los ingresos del inquilino o en la composición familiar, según lo determine la recertificación de la autoridad local de vivienda, se debe proporcionar un aviso por escrito del aumento con al menos 30 días de anticipación. (Código Civil § 827(b)(3)(B)).
- <sup>174</sup> Código Civil §§ 827(b)(2) y 1947.12(e).
- <sup>175</sup> Código Civil § 827(b)(1)(A).
- <sup>176</sup> Código Civil § 827(b)(1)(B)(2) y (3).
- <sup>177</sup> Código de Gobierno § 65863.10.
- <sup>178</sup> Código Civil § 1954(a)(4).
- <sup>179</sup> Código Civil § 1954.201.
- <sup>180</sup> Código de Salud y Seguridad § 17973.
- <sup>181</sup> Código Civil § 1840.10.
- <sup>182</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 13113 y 17926.1.
- <sup>183</sup> Código Civil § 1940.5(f).
- <sup>184</sup> Código Civil §§ 1954(b) y 1954(d)(1).
- <sup>185</sup> Código Civil § 1954(d) - (e).
- <sup>186</sup> Código Civil § 1954(d)(1).
- <sup>187</sup> *Idem*.
- <sup>188</sup> Código Civil § 1954(d)(2); Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, § 3.3 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>189</sup> Código Civil § 1954(b).
- <sup>190</sup> Código Civil § 1954(d)(2).
- <sup>191</sup> Código Civil § 1954(c).
- <sup>192</sup> Código Civil § 1940.2(a)(4).
- <sup>193</sup> Código Civil § 1940.2(b).
- <sup>194</sup> Código Civil § 1995.260.
- <sup>195</sup> Código Civil § 822.

- 
- <sup>196</sup> *Green v. el Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638; Código Civil §§ 1941 y 1941.1.
- <sup>197</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616.
- <sup>198</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616; *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62.
- <sup>199</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638.
- <sup>200</sup> Código Civil §§ 1929 y 1941.2.
- <sup>201</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616.
- <sup>202</sup> Código Civil §§ 1929 y 1941.2.
- <sup>203</sup> Código Civil § 1941.
- <sup>204</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616.
- <sup>205</sup> Código Civil § 1941.1(a); Código de Salud y Seguridad §§ 17920.3 y 17920.10.
- <sup>206</sup> Código Civil § 1941.1.
- <sup>207</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 17910-17998.3; Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., página 214 (NOLO Press 2021).
- <sup>208</sup> Código Civil § 1941.3. Consulte esta sección para obtener detalles adicionales y exenciones. Los remedios por violación de estos requisitos se enumeran en el Código Civil § 1941.3(c). *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 3:21.5 (Rutter Group 2021).
- <sup>209</sup> Código de Salud y Seguridad § 13113.7.
- <sup>210</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 17926 y 17926.1.
- <sup>211</sup> Código de Salud y Seguridad § 17958.3; Código Civil § 1941.1(a)(9).
- <sup>212</sup> Código de Salud y Seguridad §§ 116049.1(b)(1) y 116064(c).
- <sup>213</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638; *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62, 70.
- <sup>214</sup> Código Civil § 1941.4; Código de Servicios Públicos § 788; *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 3:21.10 (Rutter Group 2021).
- <sup>215</sup> Código de Salud y Seguridad § 17920.3(a)(13).
- <sup>216</sup> Moskovitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, §§ 3.6-3.7 (Ed. Cont. Col. 2021); Código de Salud y Seguridad §§ 25400.10-25400.47.
- <sup>217</sup> Código Civil § 1941.2(a)(1).
- <sup>218</sup> Código Civil § 1941.2(b).
- <sup>219</sup> Código Civil § 1941.2(a)(3).
- <sup>220</sup> Código Civil § 1941.2(a)(2) y (b).
- <sup>221</sup> Código Civil § 1941.2(a)(4).
- <sup>222</sup> *Ídem*.
- <sup>223</sup> Código Civil § 1941.2(a)(5).
- <sup>224</sup> Código Civil § 1941.3(b).
- <sup>225</sup> Código de Salud y Seguridad § 13113.7.
- <sup>226</sup> Código Civil § 1941.2(a).
- <sup>227</sup> Código Civil §§ 1929, 1941.2 y 1942(c); Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., páginas 218-219 (NOLO Press 2021).
- <sup>228</sup> Weaver, *Derechos de los Inquilinos en California*, 23ª Ed., páginas 32-33 (NOLO Press 2022).
- <sup>229</sup> Código Civil § 1942.1.
- <sup>230</sup> Rosenquest y Portman, *El libro de leyes del propietario de California: Derechos y responsabilidades*, 19ª Ed., páginas 211-213 (NOLO Press 2021).
- <sup>231</sup> *Ídem*.
- <sup>232</sup> Código Civil § 1954(d) y (e).
- <sup>233</sup> Código Civil § 1942.
- <sup>234</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 3:114-3:117 (Rutter Group 2021).
- <sup>235</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., página 217 (NOLO Press 2021).
- <sup>236</sup> Consulte el Código Civil § 1942.5(a).
- <sup>237</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 3:124 (Rutter Group 2021).
- <sup>238</sup> Código Civil § 1942.
- <sup>239</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 3:126-3:128, (Rutter Group 2021).

- 
- <sup>240</sup> Código Civil § 1942.
- <sup>241</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed. página 217 (NOLO Press 2021).
- <sup>242</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616.
- <sup>243</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., página 219 (NOLO Press 2021).
- <sup>244</sup> *Green v. Superior Court of San Francisco* (1974) 10 Cal.3d 616, 621. Consulte *Hyatt contra Tedesco* (2002) 96 Cal.App.4th Supp. 62, 68 para obtener ejemplos adicionales de defectos sustanciales que violaron la garantía implícita de habitabilidad.
- <sup>245</sup> Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., página 219 (NOLO Press 2021).
- <sup>246</sup> Consulte el análisis en Rosenquest y Portman, *El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades*, 19ª Ed., páginas 219-220. (NOLO Press 2021), Weaver, *Derechos de los Inquilinos de California*, 23ª Ed., páginas 216-217 (NOLO Press 2022), y *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 3:138-3:142 (Rutter Group 2021).
- <sup>247</sup> En función de los hechos, el inquilino puede tener derecho a una presunción refutable de que el propietario ha incumplido la garantía implícita de habitabilidad. (Código Civil § 1942.3.) Esta presunción afecta la carga de presentar pruebas.
- <sup>248</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 7:330, y siguientes (Rutter Group 2021).
- <sup>249</sup> Consulte el Código Civil § 1942.5(a).
- <sup>250</sup> Moskovitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, § 3.13 (Cont.Ed.Bar 2021); Código Civil § 1942(a).
- <sup>251</sup> Código Penal § 632.
- <sup>252</sup> Código Civil § 1942.6. Una asociación de inquilinos no tiene derecho, bajo la cláusula de libertad de expresión de la Constitución de California, 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).
- <sup>253</sup> Código Civil § 1942.4.
- <sup>254</sup> Un libro de referencia advierte contra que un inquilino litigue cuestiones de garantía implícita de habitabilidad en el tribunal de reclamos menores porque la preclusión colateral impide que un asunto decidido allí se vuelva a litigar. Moskovitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, §§ 5.16 y 5.39 (Ed. Cont. Col. 2021), citando *Pitzen v. Superior Court* (2004) 120 Cal. App. 4th 1374.
- <sup>255</sup> Código Civil § 1942.4(b)(1).
- <sup>256</sup> Código Civil § 1942.4(b)(2); Código de Procedimiento Civil § 1174.2.
- <sup>257</sup> Código Civil § 1942.4(a) y (c).
- <sup>258</sup> Código Civil § 1942.4(a); Código de Salud y Seguridad §§ 17920.3 y 17920.10.
- <sup>259</sup> La sección 1942.4 del Código Civil, que otorga al inquilino el derecho a demandar al propietario según lo descrito en esta sección, también puede usarse de manera defensiva. Si el propietario presenta una acción de ocupación ilegal contra el inquilino por falta de pago del alquiler y el tribunal determina que el propietario ha violado todas las cinco condiciones enumeradas en los puntos de esta página, el propietario es responsable de los honorarios del abogado del inquilino y los costos del juicio, según lo determine el tribunal. (Código de Procedimiento Civil § 1174.21).
- <sup>260</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161b(a).
- <sup>261</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161b(b); Weaver, *Derechos de los Inquilinos en California*, 23ª Ed., página 259 (NOLO Press 2022).
- <sup>262</sup> 42 U.S.C. § 1437f(o)(7).
- <sup>263</sup> Código de Gobierno § 66427.1(a) y (b).
- <sup>264</sup> Código §§ 66451.3, 65090 y 65091.
- <sup>265</sup> Código de Gobierno § 66427.1(a)(2)(E).
- <sup>266</sup> Código de Gobierno §§ 66427.1 y 66427.1(a)(2)(F); Código de Negocios y Profesiones §§ 11018 y 11018.2; *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, § 5:313.7 (Rutter Group 2021).
- <sup>267</sup> Código Civil § 1940.6.
- <sup>268</sup> Código Civil § 1940.2(a).
- <sup>269</sup> Código Civil § 1940.2(c).
- <sup>270</sup> Código Civil § 1940.2(b).
- <sup>271</sup> Código Civil § 1946.
- <sup>272</sup> Código Civil § 1946.1(e).
- <sup>273</sup> Código Civil § 1946.
- <sup>274</sup> *Ídem*.

- 
- <sup>275</sup> Rosenquest y Portman, *El libro de leyes del propietario de California: Derechos y responsabilidades*, 19ª Ed., página 398 (NOLO Press 2021).
- <sup>276</sup> Código Civil § 1962(f).
- <sup>277</sup> Código Civil § 1946.7(d).
- <sup>278</sup> Código Civil § 1946.7 (f)(2).
- <sup>279</sup> Código Civil § 1946.7(k).
- <sup>280</sup> Código Civil § 1946.7(e).
- <sup>281</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161.3.
- <sup>282</sup> Código Civil § 1946.8.
- <sup>283</sup> 34 U.S.C. § 12491. Para propósitos de la VAWA, se aplican las siguientes definiciones. La "violencia doméstica" se define como "delitos graves o menores de violencia cometidos por un cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, por una persona con la que la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o ha cohabitado con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en una situación similar a la de un cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe fondos de subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que está protegida de los actos de esa persona en virtud de las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción". 34 U.S.C. § 12291(a)(8). La "violencia entre parejas" 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) donde la existencia de tal relación se determinará en función de la 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). La "agresión sexual" se define como "cualquier acto sexual no consensuado prohibido por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para consentir". 34 U.S.C. § 12291(a)(29). El "acoso" se define como "participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que haría que una persona razonable-- (A) tema por su seguridad o la seguridad de otros; o (B) sufra un sufrimiento emocional sustancial. 34 U.S.C. § 12291(a)(30).
- <sup>284</sup> Código Civil § 1946.1(b).
- <sup>285</sup> Código Civil § 1954.535.
- <sup>286</sup> Código Civil §§ 1946 y 1946.1(c).
- <sup>287</sup> Código Civil § 1946.1(d).
- <sup>288</sup> Código Civil § 1946.2(a) y (b).  
Civ. Code § 1946.2.
- <sup>290</sup> Código Civil §§ 1946.1(f) y 1162(a).
- <sup>291</sup> Código Civil § 1946.1(h).
- <sup>292</sup> Código Civil § 1946.1(i).
- <sup>293</sup> Código de Procedimiento Civil § 12a. Consulte Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino de California*, § 8.97 (Ed. Cont. Col. 2021) sobre si la entrega del aviso de 30 días por correo extiende el tiempo para que el inquilino responda.
- <sup>294</sup> Código Civil § 1946.1(e).
- <sup>295</sup> Código Civil § 1942.5.
- <sup>296</sup> 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 alquiler debe estipular que el inquilino solo puede ser desalojado por causa justificada); Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8: 42 U.S.C.A. §§ 1437f(d)(1)(B)(ii), (iii), (v), 1437f(o)(7)(C), (D); programa LIHTC: 26 U.S.C.A. § 42(h)(6)(E)(ii). Para las unidades LIHTC, consulte también el Manual de Referencia en Línea de Cumplimiento del Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California, en la página 12.
- <sup>297</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 12:200, y siguientes (Rutter Group 2021). Consulte este capítulo para un análisis detallado sobre el programa de vivienda de la Sección 8.
- <sup>298</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 12:203 (Rutter Group 2021).
- <sup>299</sup> Código Civil § 1954.535.
- <sup>300</sup> 24 Código de Regulaciones Federales 982.310(e), Anexo de Tenencia - Asistencia Basada en Inquilinos de la Sección 8 - Programa de Vales de Elección de Vivienda (HUD-52641-A); Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 12:210-12:211 (Rutter Group 2021).
- <sup>301</sup> Código § 1954.535; *Wasatch Property Management v. Degrate* (2005) 35 Cal.4th 1111.
- <sup>302</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 12:211 (Rutter Group 2021).
- <sup>303</sup> 24 Código de Regulaciones Federales 982.310(f).
- <sup>304</sup> Código Civil § 1946.2(b).
- <sup>305</sup> Código Civil § 1946.2(d)(3).
- <sup>306</sup> Código Civil § 1946.2(b).

- 
- 307 *Ídem.*
- 308 Código Civil § 1946.2(b)(1).
- 309 Código Civil § 1946.2(b)(2).
- 310 Código Civil § 1946.2(c).
- 311 Código Civil § 1946.2(d).
- 312 Código Civil § 1946.2(a).
- 313 Código Civil § 1950.5(b) y (c)(3).
- 314 Código Civil § 1950.5(b)(3).
- 315 Código Civil § 1950.5(b)(3) y (e).
- 316 *Ídem.*
- 317 Código Civil § 1950.5(n).
- 318 Código Civil § 1950.5(g)(2).
- 319 Código Civil § 1950.5(h).
- 320 *Ídem.*
- 321 Código Civil § 1950.5(g)(6).
- 322 Código Civil § 1950.5(g)(2).
- 323 Código Civil § 1950.5(h)(2).
- 324 Código Civil § 1950.5(h)(3).
- 325 Código Civil § 1950.5(h)(4).
- 326 Código Civil § 1950.5(h)(4)(B). La sección 1950.5(h)(2) del Código Civil describe el derecho del inquilino a recibir recibos. La exención debe "incluir sustancialmente" el texto de la Sección 1950.5(h)(2). Consulte el Apéndice 5.
- 327 Código Civil § 1950.5(h)(5).
- 328 Código Civil § 1950.5(h)(7).
- 329 Código Civil § 1950.5(f)(1). El propietario no está obligado a realizar una inspección inicial si le ha entregado al inquilino un aviso de tres días porque el inquilino no ha pagado el alquiler, ha violado una disposición del contrato de alquiler de corto o largo plazo, ha dañado materialmente la propiedad, ha cometido una molestia o ha utilizado la propiedad para un propósito ilegal.
- 330 Código Civil § 1950.5(f)(1).
- 331 *Ídem.*
- 332 Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., páginas 231-232 (NOLO Press 2022).
- 333 Código Civil § 1950.5(f)(1).
- 334 Código Civil § 1950.5(f)(2).
- 335 Código Civil § 1950.5(f)(2), refiriéndose al Código Civil § 1950.5(b)(1)-(4). Consulte el Apéndice 5.
- 336 Código Civil § 1950.5(b)(2) y (e). Consulte el debate en la sección lateral "Enfoques sugeridos para deducciones de depósitos de seguridad" en las páginas 81-83.
- 337 Código Civil § 1950.5(f)(4).
- 338 Código Civil § 1950.5(f)(3).
- 339 Código Civil § 1950.5(g)(2).
- 340 *Ídem.*
- 341 Código Civil § 1950.5(e), (f)(5) y (f)(6).
- 342 Código Civil § 1950.5(b) y (e).
- 343 Código Civil § 1950.5(h).
- 344 Código Civil § 1950.5(b) y (e).
- 345 Código Civil § 1950.5(b), (e) y (f)(4).
- 346 Código Civil § 1950.5(b)(3).
- 347 Código Civil § 1950.5(e).
- 348 Código Civil § 1950.5(f)(6).
- 349 Código Civil § 1950.5(e).
- 350 Código Civil § 1950.5(b)(3).
- 351 Código Civil § 1950.5(e).
- 352 *Ídem.*
- 353 Rosenquest y Portman, El libro de leyes del propietario de California: Derechos y responsabilidades, 19ª Ed., página 425

- 
- (NOLO Press 2021).
- <sup>354</sup> *Ídem* en la p. 426.
- <sup>355</sup> Código Civil § 1950.5(m).
- <sup>356</sup> *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 745; Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 2:783 (Rutter Group 2021).
- <sup>357</sup> Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., página 232 (NOLO Press 2022).
- <sup>358</sup> Código de Procedimiento Civil §§ 337 y 339.
- <sup>359</sup> *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 749-750; Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., páginas 236-237. (NOLO Press 2022). En términos más simples, el propietario debe convencer al juez de que el daño ocurrió y que la cantidad reclamada es razonable y es una deducción adecuada del depósito de seguridad. El inquilino debe entonces demostrar que la conducta del propietario hace que sea injusto permitir las deducciones del depósito (por ejemplo, porque el propietario esperó demasiado tiempo para reclamar los daños y la demora perjudicó al inquilino de alguna manera).
- <sup>360</sup> Código Civil § 1950.5(i).
- <sup>361</sup> Código Civil § 1950.5(e) y (i)(1).
- <sup>362</sup> Código Civil § 1950.5(l).
- <sup>363</sup> Código Civil § 1950.5(i)(1).
- <sup>364</sup> Código Civil § 1950.5(k).
- <sup>365</sup> Código Civil § 1950.5(e), (h) y (i)(2).
- <sup>366</sup> Código Civil § 1950.5(k). Excepción: De acuerdo con la sección 1050.5(j)(3) del Código Civil, si el nuevo propietario actuó con la creencia de buena fe basada en una investigación y averiguación razonable de que el antiguo propietario cumplió adecuadamente con el requisito de transferencia o reembolso, el nuevo propietario no es responsable conjuntamente con el antiguo propietario.
- <sup>367</sup> Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed, página 233 (NOLO Press 2022).
- <sup>368</sup> Código Civil § 1950.5(k).
- <sup>369</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 2:810 (Rutter Group 2021).
- <sup>370</sup> Código Civil § 1950.5(p) (describe la evidencia que prueba la existencia y el monto de un depósito de seguridad).
- <sup>371</sup> Código Civil § 1950.5(o); Código de Procedimiento Civil § 116.221.
- <sup>372</sup> Código Civil § 1950.5(m).
- <sup>373</sup> *Ídem*.
- <sup>374</sup> *Ídem*.
- <sup>375</sup> Código de Procedimiento Civil §§ 1032(b) y 1033.5(a)(10)(A).
- <sup>376</sup> Código Civil § 1717.
- <sup>377</sup> *Jacobson v. Simmons Real Estate* (1994) 23 Cal.App.4th 1285; *Trope v. Katz* (1995) 11 Cal.4th 274; Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 9:391-9:391.6b (Rutter Group 2021).
- <sup>378</sup> Código Civil § 1934.
- <sup>379</sup> *Miller & Desatnik Management Co. v. Bullock* (1990) 221 Cal.App.3d Supp. 13, 18-19; Rosenquest y Portman, El Libro de Leyes del Propietario de California: Derechos y Responsabilidades, 19ª Ed., páginas 410 (NOLO Press 2021).
- <sup>380</sup> Código Civil § 1933.
- <sup>381</sup> Código Civil § 1946.2(a).
- <sup>382</sup> Código Civil § 1945; Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., página 212 (NOLO Press 2022).
- <sup>383</sup> Código Civil § 827.
- <sup>384</sup> Ley de Alivio Civil para Miembros del Servicio, 50 U.S.C. § 3955(f); Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 7:328.3 (Rutter Group 2021).
- <sup>385</sup> Código Civil § 1950.5(g)(1).
- <sup>386</sup> Código Civil § 1950.5(g)(2).
- <sup>387</sup> Código de Procedimiento Civil § 1179.03.5.
- <sup>388</sup> Código de Salud y Seguridad § 50897.1.
- <sup>389</sup> Código Civil § 1946.2(f).
- <sup>390</sup> Código Civil § 1946.2(g).
- <sup>391</sup> Código Civil § 1946.2(a).
- <sup>392</sup> Código Civil § 1946.2(e).
- <sup>393</sup> Código Civil § 1946.2(b).

- 
- <sup>394</sup> Código Civil § 1946.2(b)(1).
- <sup>395</sup> Código Civil § 1946.2(b)(2).
- <sup>396</sup> Código Civil § 1946.2(c).
- <sup>397</sup> *Ídem*.
- <sup>398</sup> Código Civil § 1946.2(d).
- <sup>399</sup> *Ídem*.
- <sup>400</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161.3.
- <sup>401</sup> 34 U.S.C. § 12491(d). El aviso y el formulario de autocertificación deben estar disponibles en idiomas distintos al inglés. El HUD ha puesto a disposición en línea el aviso de VAWA (Formulario 5380) y el formulario de autocertificación (Formulario 5382) en varios idiomas: [https://www.hud.gov/program\\_offices/administration/hudclips/forms/hud5a](https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/forms/hud5a).
- <sup>402</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161(2)-(4).
- <sup>403</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161.3.
- <sup>404</sup> 34 U.S.C. § 12491(d). El aviso y el formulario de autocertificación deben estar disponibles en idiomas distintos al inglés. El HUD ha puesto a disposición en línea el aviso de VAWA (Formulario 5380) y el formulario de autocertificación (Formulario 5382) en varios idiomas: [https://www.hud.gov/program\\_offices/administration/hudclips/forms/hud5a](https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/forms/hud5a). Consulte también *DHI Cherry Glen Associates, L.P. v. Gutierrez* (2019), 46 Cal.App.5th Supp. 1 (Ca. Sup. Ct. App. Div. Nov. 2019).
- <sup>405</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161(2); Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 7:104.10-7:104.13 (Rutter Group 2021).
- <sup>406</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161(3).
- <sup>407</sup> *EDC Associates Ltd. v. Gutierrez* (1984) 153 Cal.App.3d 167, 171.
- <sup>408</sup> Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., páginas 246-247. (NOLO Press 2022)
- <sup>409</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161(2) y (3), consulte también el Código de Procedimiento Civil §§ 12, 12a, y 135 en relación con la definición de días festivos legales y judiciales.
- <sup>410</sup> Código de Procedimiento Civil § 1161(4).
- <sup>411</sup> Código de Procedimiento Civil § 1162(a)(1).
- <sup>412</sup> Código de Procedimiento Civil § 1162(a)(2).
- <sup>413</sup> Código de Procedimiento Civil § 1162(a)(3).
- <sup>414</sup> *Walters v. Meyers* (1990) 226 Cal.App.3d Supp. 15, 19-20 (la entrega de un aviso de tres días mediante anuncio y envío por correo es efectiva desde la fecha en que se coloca y se envía por correo, no desde la fecha en que el inquilino lo recibe). Consulte también la Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 7:186-7:188.2 (Rutter Group 2021) (el envío por correo de un aviso de tres días no extiende el tiempo para responder).
- <sup>415</sup> Código Civil § 1946; Código de Procedimiento Civil § 1162.
- <sup>416</sup> Código de Procedimiento Civil § 1179.03.5.
- <sup>417</sup> Código de Salud y Seguridad § 50897.1.
- <sup>418</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.10.
- <sup>419</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.20.
- <sup>420</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.45.
- <sup>421</sup> Código Civil § 3486; Moskowitz et al., Práctica de Propietario-Inquilino de California §§ 4.44, y siguientes (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>422</sup> Código Civil § 3485(a).
- <sup>423</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 7:306 (Rutter Group 2021) (Para ocupaciones ilegales basadas en acusaciones de armas y municiones, las ciudades son Los Ángeles, Long Beach, Oakland y Sacramento). Para ocupaciones ilegales por reducción de drogas, las ciudades son Los Ángeles, Long Beach, Sacramento y Oakland.
- <sup>424</sup> Código de Procedimiento Civil § 1167.
- <sup>425</sup> Código de Procedimiento Civil § 1170.5(a).
- <sup>426</sup> Código Civil § 789.3(c).
- <sup>427</sup> Código Civil § 1717; *Trope v. Katz* (1995) 11 Cal.4th 274; Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 9:391-9:391.7 (Rutter Group 2021).
- <sup>428</sup> Código de Procedimiento Civil §§ 712.010 y 715.010.
- <sup>429</sup> Código de Procedimiento Civil § 715.010.
- <sup>430</sup> Código de Procedimiento Civil § 1174(b).
- <sup>431</sup> Código Civil § 1785.13(a)(2) y (a)(3).

- 
- <sup>432</sup> Código de Procedimiento Civil § 1167.
- <sup>433</sup> El formulario de solicitud es el Formulario FW-001 del Consejo Judicial. Puede calificar para una exención de tarifas si recibe beneficios bajo los programas de Cupones de Alimentos, SSI/SSP, Medi-Cal, Asistencia del Condado/Asistencia General, HISS, CalWORKs/TANF, CAPI, o si sus ingresos mensuales brutos para el tamaño de su hogar son menores que la cantidad mostrada en una tabla en el formulario. También puede calificar para una exención de tarifas si sus ingresos no son suficientes para cubrir las necesidades básicas de su hogar, así como las tarifas del tribunal.
- <sup>434</sup> Ley de Alivio Civil para Miembros del Servicio, 50 U.S.C. §§ 3901 y siguientes; Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 7:80.10 (Rutter Group 2021).
- <sup>435</sup> Ley de Alivio Civil para Miembros del Servicio, 50 U.S.C. § 3951(c).
- <sup>436</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.46(a).
- <sup>437</sup> El contrato de alquiler de corto o largo plazo no puede exigir que el inquilino renuncie al derecho a un juicio con jurado antes de que surja una disputa. Sin embargo, el contrato alquiler de corto o largo plazo podría requerir que cualquier disputa que surja sea sometida a arbitraje. (*Grafton Partners LP v. Superior Court* (2005) 36 Cal.4th 944, 967.) La aplicabilidad de los requisitos de arbitraje en un contrato de alquiler no es una cuestión completamente resuelta (consulte *Weiler v. Marcus & Millichap Real Estate Investment Services* (2018) 22 Cal.App.5th 970).
- <sup>438</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 9:4-9:11 (Rutter Group 2021).
- <sup>439</sup> Weaver, Derechos de los Inquilinos en California, 23ª Ed., página 303 (NOLO Press 2022).
- <sup>440</sup> Código de Procedimiento Civil § 2030.260(b).
- <sup>441</sup> Código de Procedimiento Civil §§ 2031.010, 2031.020(c), (d), 2031.030(c), y 2031.260(b).
- <sup>442</sup> Código de Procedimiento Civil § 2033.020(c).
- <sup>443</sup> Código de Procedimiento Civil § 2025.270(b).
- <sup>444</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 8:425-8:437.5 (Rutter Group 2021).
- <sup>445</sup> *Ídem*.
- <sup>446</sup> Código de Procedimiento Civil § 2024.040(b)(1).
- <sup>447</sup> Los períodos de los que hablamos suponen que no se obtienen órdenes para acortar o extender el tiempo. Consulte la Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 8:425-8:462 (Rutter Group 2021).
- <sup>448</sup> Código de Procedimiento Civil § 1174.2(a).
- <sup>449</sup> Código de Procedimiento Civil § 918(a).
- <sup>450</sup> Código de Procedimiento Civil § 918(b).
- <sup>451</sup> Código de Procedimiento Civil § 1179.
- <sup>452</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 9:440-9:446 (Rutter Group 2021). La petición escrita del inquilino debe ser entregada al propietario al menos cinco días antes de la fecha de la audiencia sobre la solicitud de alivio. Si el inquilino no tiene un abogado, puede solicitar oralmente al tribunal una medida de alivio, si el propietario está presente en el tribunal o ha recibido el aviso adecuado. El tribunal también puede ordenar el alivio de la pérdida por iniciativa propia. El tribunal puede ordenar el alivio de la pérdida solo con la condición de que el inquilino pague toda la renta adeudada (o cumpla completamente con el contrato de alquiler de corto o largo plazo). (Código de Procedimiento Civil § 1179).
- <sup>453</sup> Código de Procedimiento Civil § 1176.
- <sup>454</sup> Código de Procedimiento Civil § 715.010.
- <sup>455</sup> Código de Procedimiento Civil § 715.020.
- <sup>456</sup> Código de Procedimiento Civil § 715.010(b)(2).
- <sup>457</sup> Código de Procedimiento Civil § 715.020(c).
- <sup>458</sup> Código Civil § 1965.
- <sup>459</sup> Código de Procedimiento Civil §§ 715.030 y 1174(h); Código Civil §§ 1965 y 1988.
- <sup>460</sup> Código de Procedimiento Civil § 473(b); Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 8:519.1-8:520.1 (Rutter Group 2021).
- <sup>461</sup> Moskovitz et al., Práctica de Propietario-Inquilino en California, §§ 13.7-13.16A (Ed. Cont. Col. 2021). Consulte también la Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, § 8:545 (Rutter Group 2021), el alivio conforme al Código de Procedimiento Civil § 473(b) debe realizarse dentro de un tiempo razonable, sin exceder los seis meses después de la entrada en rebeldía.
- <sup>462</sup> Ley de Alivio Civil para Miembros del Servicio, 50 U.S.C. § 3901; Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, §§ 8:518.5-8:518.7 (Rutter Group 2021).
- <sup>463</sup> Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino, Capítulo 10, (Rutter Group 2021), y Moskovitz et al., Práctica de Propietario-Inquilino de California, Capítulo 14 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>464</sup> 11 U.S.C. § 362(a)(1)-(3) y 11 U.S.C. § 362(b)(22).

- 
- <sup>465</sup> 11 U.S.C. § 362(d).
- <sup>466</sup> 11 U.S.C. § 362(c) y (d).
- <sup>467</sup> 11 U.S.C. § 362(b)(22) y (l)(1), que brindan protección al inquilino si existen circunstancias que permitirían al inquilino subsanar los daños monetarios o cuando el inquilino ha depositado con el secretario del tribunal cualquier alquiler adeudado después de la presentación de la bancarrota.
- <sup>468</sup> 11 U.S.C. § 362(b)(23) y (m)(1).
- <sup>469</sup> Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, § 14.32 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>470</sup> Código Civil § 1942.5.
- <sup>471</sup> *Idem*.
- <sup>472</sup> Código Civil § 1942.5(a) y (b); *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 7:375-7:377 (Rutter Group 2021).
- <sup>473</sup> Moskowitz et al., *Práctica de Propietario-Inquilino en California*, § 12.38 (Ed. Cont. Col. 2021).
- <sup>474</sup> Código Civil § 1942.5(d).
- <sup>475</sup> Código de Gobierno §§ 12955(f) y 12955.7; 42 U.S.C. § 3617.
- <sup>476</sup> *Guía de Práctica de California, Propietario-Inquilino*, §§ 7:210 y 7:393 (Rutter Group 2021).
- <sup>477</sup> Código Civil §§ 1961, 1962 y 1962.5.
- <sup>478</sup> Código de Negocios y Profesiones §§ 6400-6415.
- <sup>479</sup> Código de Negocios y Profesiones § 6410(f). El contenido del contrato del asistente de ocupación ilegal está regulado por la normativa. Consulte el Código de Regulaciones de California, Título 16, § 3890.
- <sup>480</sup> Código de Negocios y Profesiones §§ 6400-6415. El contenido del contrato del asistente de documentos legales para servicios de autoayuda está regido por la regulación. Consulte el 16 Código de Regulaciones de California § 3950.
- <sup>481</sup> Código de Negocios y Profesiones §§ 6125-6133 y 6450-6456. Estas secciones regulan la práctica ilegal del derecho y las tareas que pueden ser llevadas a cabo de manera legítima por un asistente legal.
- <sup>482</sup> Código de Salud y Seguridad § 1596.78(a).
- <sup>483</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.46.
- <sup>484</sup> Código de Procedimiento Civil § 1174.3.
- <sup>485</sup> Código de Procedimiento Civil § 415.46.
- <sup>486</sup> Código de Procedimiento Civil § 1174.3.
- <sup>487</sup> Código de Procedimiento Civil § 1174.3.
- <sup>488</sup> Lista tomada del artículo de Nolo.com titulado "Actualizaciones sobre las leyes de control y estabilización de rentas en California" que se encuentra en <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/california-rent-control-law.html>.



# La Vivienda es Fundamental

Todos los californianos merecen  
un lugar al cual llamar hogar





## LA VIVIENDA ES FUNDAMENTAL

RE 26 – Arrendatarios de California  
Edición 2025  
PDE\_20-178

CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE  
651 BANNON STREET, STE 500  
SACRAMENTO, CA 95811  
[landlordtenant.dre.ca.gov](http://landlordtenant.dre.ca.gov)