

Derechos y Responsabilidades de Inquilinos y Propietarios de Vivienda

Un Resumen de las preguntas más comunes

¿Cuántos días debe el inquilino esperar para la devolución de su depósito de seguridad?

El Código Civil de California Sección 1950.5, requiere que en el plazo de tres semanas (21 días) después de que el inquilino ha desalojado la unidad, el propietario debe: 1) devolver el depósito de seguridad, 2) proporcionar una copia de la declaración que indica la cantidad de cualquier parte del depósito de seguridad utilizado (p. ej., por falta de pago de alquiler, reparación, etc.), o 3) una combinación de #1 y #2.

¿Puede el propietario de vivienda aumentar el alquiler más de dos veces al año?

Si usted tiene un contrato de arrendamiento fijo por más de 30 días (p. ej., un contrato de arrendamiento fijo de un año), su alquiler no puede aumentarse durante el plazo del arrendamiento fijo, al menos que el contrato de arrendamiento permita aumentos. Si usted tiene un contrato de alquiler periódico (mes a mes) el dueño puede aumentar su alquiler con el aviso previo de 30 días por escrito de acuerdo al Código Civil de California, Sección 827. Si la propiedad esta bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler, el propietario de la vivienda sólo puede subir un porcentaje fijo del alquiler determinado por la ciudad una vez cada doce meses.

¿Cuánto y con qué frecuencia puede el propietario aumentar el alquiler?

Actualmente no hay límite máximo de aumento de los alquileres. De acuerdo al Código Civil de California 827 (b), el propietario debe dar al inquilino una notificación por escrito con 30 días de anticipación si el aumento del alquiler es igual a 10 por ciento (o menos) del alquiler. El Propietario de vivienda debe dar al inquilino una notificación por escrito con 60 días de anticipación si el aumento del alquiler es más del 10 por ciento del alquiler. En propiedades bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler, el propietario sólo puede subir un porcentaje fijo del alquiler determinado por la ciudad una vez cada doce meses.

¿Cuántos días de anticipación tiene que dar el propietario si quiere que el inquilino desaloje la unidad?

De acuerdo al Código Civil de California 1946,1, el propietario tiene la obligación de dar una notificación por escrito con 60 días de anticipación al inquilino, si el inquilino ha vivido en la unidad durante más de un año. Si el inquilino ha vivido en la unidad menos de un año, el propietario debe entregar una notificación por escrito con 30 días de anticipación. En viviendas bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler, el propietario de vivienda está limitado a ciertos motivos para solicitar que un inquilino desaloje la vivienda.

¿Tiene que pagar el propietario de vivienda asistencia de reubicación?

El propietario se verá obligado a pagar asistencia de reubicación a inquilinos que vivan en un edificio que se encuentre bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler. Esto incluye la Ciudad de Los Ángeles, Beverly Hills y West Hollywood. Hay otras condiciones en las que el propietario debe considerar asistencia de reubicación.

¿Puede el propietario de vivienda cobrar por pagos atrasados?

El propietario puede cobrar cargos por pagos atrasados a inquilinos que no pagan el alquiler a tiempo, sin embargo, el propietario puede hacerlo sólo si el contrato de arrendamiento contiene un cargo por pago tardío. Los cargos de tardanza deben ser razonables y relacionados con los costos que el propietario incurra como resultado del pago atrasado. Un cargo por pago tardío no debe ser aplicado para penalizar al inquilino.

¿Cuáles son las razones por las cuales el propietario puede entrar a una unidad de alquiler?

El Código Civil de California, 1954 especifica cinco (5) razones legales por las cuales un propietario de vivienda puede entrar a la unidad.

- (1) En caso de emergencia.
- (2) Cuando el inquilino ha desalojado o abandonado la vivienda.
- (3) Para hacer una reparación, decoración, alteración u otra modificación en la vivienda.
- (4) Para mostrar la vivienda a posibles inquilinos, compradores, o prestamistas. También para mostrar la vivienda a los contratistas quienes harán la modificación o reparación en la unidad.
- (5) Cuando la corte le da una orden al propietario dándole permiso de entrar a la vivienda.

El Código Civil de California, 1954 especifica que con la excepción de las dos primeras razones, el propietario debe entregar una notificación por escrito de 24 horas al inquilino antes de entrar a la vivienda.

¿Cuánto días de anticipación tiene que dar el inquilino a su arrendador antes de mudarse?

De acuerdo al Código Civil de California, 1946, con el fin de que el inquilino termine su contrato de arrendamiento periódico (mes a mes), el inquilino debe entregar una notificación por escrito al propietario informándole que no continuara su tenencia. Si usted como inquilino paga su alquiler cada mes, debe entregar la notificación de aviso para terminar su tenencia por lo menos 30 días antes de desalojar (ejemplo, si el inquilino paga su alquiler cada siete (7) días, el inquilino debe entregar la notificación para terminar su tenencia con siete (7) días de anticipación., etc.).

¿Qué hace que una unidad no sea habitable?

Hay muchas razones que podrían hacer que una unidad se considere no habitable. De acuerdo con el Código Civil de California, Sección 1941.1 una unidad de vivienda se considera no habitable si carece sustancialmente de lo siguiente:

- Impermeabilización efectiva de lámina de techos y paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas intactas.
- Las instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, como el agua corriente fría y caliente, o la plomería no está conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- Las instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, cual incluye la iluminación, cableado y equipo, en buen estado de funcionamiento.
- Edificios limpios e higiénicos. Las instalaciones, y dependencias (por ejemplo, un jardín o un garaje) deben estar libres de escombros, suciedad, basura, roedores y alimañas.
- Los recipientes de basura adecuados en buen estado.
- Los pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.

** Tenga en cuenta que esta lista no contiene todos los requisitos legales necesarios para cumplir con la orden implícita de habitabilidad**

**SI TIENE PREGUNTAS SOBRE SUS DERECHOS,
HRC LE PUEDE AYUDAR.**

Llamada gratuita (800) 477-5977

TTY (213) 201-0867

www.housingrightscenter.org