



RECURSOS PARA LOS INQUILINOS

Ayuda Legal del Condado de Sonoma proporciona representación que es gratuita para los inquilinos de bajos ingresos en asuntos de vivienda, incluyendo defensa a un desalojo, problemas de cupón de vivienda (Sección 8 or Subsidized Housing), problemas de parque de casas móviles y problemas de habitabilidad.

Aquí hay maneras proactivas de abogar por sí mismo y reforzar sus derechos como inquilino:

- Asistir a las reuniones del concilio de la ciudad y las reuniones de la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, cuando en la agenda haya política de vivienda que afecta a los inquilinos. ¡Haga saber a sus funcionarios electos que usted apoya las políticas buenas para los inquilinos como la estabilización del alquiler y el desalojo solo por causa justificada!
- Familiarícese con las leyes de propietario e inquilino.
- Revise su contrato de arrendamiento si no está claro acerca de algo.
- Trate de mantener una relación positiva y amigable con el dueño de la propiedad.
- Hable con el propietario cuando tenga un problema.
- Busque ayuda legal.
- Informe las malas condiciones al departamento de Esfuerzo del Código [Code Enforcement] de la ciudad o el condado si siente que su vivienda no está siendo mantenida adecuadamente por su propietario.
- Pague su renta aun si cree que el propietario esta haciendo algo incorrecto o mal. Usted puede recuperar su renta pagado en el Tribunal de Reclamos Menores.
- ¡Documente todo! Obtenga recibos, tome fotografías, tenga testigos, ponga toda comunicación importante con el propietario por escrito.
- Hable con sus vecinos. ¡Forme un sindicato de inquilinos o únase a la Unión de Inquilinos del Condado de Sonoma para obtener apoyo!

Para obtener más información sobre la recién formación de la Unión de Inquilinos del Condado de Sonoma, comuníquese con:

Shelley Clark, Abogada de Política de Vivienda en la oficina del Ayuda Legal del Condado de Sonoma
Correero Electrónico: sclark@legalaidsc.com Número de teléfono: 707) 308- 2563

Beatrice Camacho, Organizador de Inquilinos con North Bay Organizing Project
Correero Electrónico: bcamacho@northbayop.org Número de teléfono: (707) 479-5475

RECURSOS PARA LOS INQUILINOS

- Guía del Departamento de Asuntos del Consumidor de California
- Inquilinos de California: una guía para los derechos de inquilinos y propietarios residenciales y responsabilidades
- <http://www.hcd.ca.gov/manufactured-mobile-home/mobile-home-ombudsman/docs/Tenant-Landlord.pdf> [ingles]

- Póngase en contacto con estas agencias para obtener asesoramiento legal:
 - Legal Aid of Sonoma County (Ayuda Legal del Condado de Sonoma)
 - <https://legalaidsc.org/>
 - (707) 542-1290

 - California Rural Legal Assistance
 - <http://www.crla.org/>
 - (707) 528-9941

- Fair Housing Advocates of Northern California
 - FHANC ofrece asesoramiento específicamente para personas que sienten que han sido discriminados debido a su status a una clase protegida, como su raza o religión, o tienen una discapacidad.
 - <http://www.fairhousingnorcal.org/>
 - (415) 457-5025

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Cuánto puede cobrar un propietario como depósito de seguridad en nuevo contrato de arrendamiento?

Para una vivienda amueblada, el propietario no puede cobrar más de tres meses de alquiler. Para una unidad sin amueblar, un arrendador no puede cobrar más de tres meses de alquiler.

¿Puede el propietario cobrar un recargo por entregar mi pago de renta tarde o atrasado?

Sí, se puede cobrar un recargo por pago de renta atrasado, pero el cargo no puede ser excesivo (más de \$50 probablemente se consideraría demasiado).

¿Cuándo puede el propietario aumentar la renta?

Si tiene un contrato de arrendamiento fijo, el propietario/ dueño no puede aumentar durante el plazo del contrato. Si tiene un contrato de mes a mes, el propietario/ dueño debe darle 30 días de aviso para un aumento.

La Legislatura del Estado de California acaba de promulgar un límite de renta. Cada año, su propietario puede aumentar mediante la siguiente dos maneras:

- 5% de la renta actual + el cambio porcentual en el CPI, o
- 10% de la renta actual, el que sea menos
-

Los aumentos se pueden implementar en hasta dos aumentos separados cada año.

Esta ley excluye las viviendas construidas en los últimos 15 años y las viviendas unifamiliares.

¿Cuándo puede el propietario entrar en mi vivienda?

Su propietario solo puede entrar a su vivienda por los siguientes motivos y debe dar un aviso por escrito con 24 horas de anticipación antes de hacerlo, a no ser que sea una emergencia:

- Cuando un inquilino se muda o abandona la vivienda
- Para realizar necesarias reparaciones, modificaciones o mejoramiento a la vivienda ya acordados por el propietario y inquilino
- Para mostrar la vivienda a futuro inquilinos o compradores. O a trabajadores para reparaciones
- Por orden judicial

¿Qué debe hacer mi propietario para hacer que mi vivienda sea habitable?

Un propietario debe mantener su vivienda habitable y prevenir lo siguiente:

- Humedad en el techo y / o paredes
- Agujeros en paredes, piso y / o alfombra
- Yeso y / o pintura descascarillada
- Calefacción inadecuada y / o agua caliente
- Ventanas que faltan o rotas
- Detectores de humo faltantes o rotos
- Ratas, cucarachas y / o insectos.
- La colección de basura inadecuada
- Escaleras y / o barandilla insegura
- Seguridad inadecuada
- Cableado eléctrico defectuoso

Si siente que su propietario no está manteniendo la vivienda como la ley lo describe, puede reportar a su propietario al Esfuerzo del Código [Code Enforcement] de su ciudad o condado.

Su propietario no puede imponer un aumento de renta por represaría o un desalojo dentro de los 180 días después de solicitud de reparaciones o cuando a pedido que la vivienda sea habitable.

¿Puede mi propietario desalojarme sin motivo?

La Legislatura del Estado de California promulgó recientemente el desalojo por causa justa (Just- Cause). Su propietario debe notificarle la razón por la que está siendo desalojado. Hay dos tipos de razones por las cuales el propietario puede desalojarlo: desalojos sin culpa (como si el propietario quiere mudarse o remodelar la vivienda) o desalojos por culpa (como si violo su contrato de arrendamiento o no puede pagar la renta).

¿Qué es la asistencia de reubicación?

Si está sujeto a un desalojo sin culpa, su propietario tiene que pagarle asistencia de reubicación. La asistencia de reubicación es la renta de un mes. Debería tener la opción de recibir este pago:

- En una suma global dentro de los 15 días posteriores a la notificación de su desalojo; o,
- De no aplicar el pago de renta para el último mes de vivir en la vivienda

¿Cuánto tiempo me debe dar el propietario para mudarme?

Si tiene una tenencia de mes a mes, tiene derecho a:

- Aviso de 60 días si ha vivido en la vivienda por un año o más por escrito.
- Aviso de 30 días si ha vivido en la vivienda por menos de un año por escrito.
- Aviso de 90 días si tiene la Sección 8; y no hay motivo de desalojo o si usted es un inquilino en una vivienda que se ha vendido en una venta por ejecución hipotecaria por escrito.

¿Cuándo puede mi propietario darme un aviso de 3 días?

El propietario puede darle un aviso de 3 días por infracciones del contrato de arrendamiento como:

- Falta de pagar la renta
- Violación del contrato de arrendamiento
- Molestia que interfiere sustancialmente con otro inquilino
- Daño que disminuye permanente el valor de la vivienda o propiedad
- Actividad ilegal

Sin embargo, si la violación del contrato de arrendamiento es curable, su propietario debe darle la oportunidad de remediar la violación, como pagar su renta o hacer una reparación.

¿Qué debo hacer si recibo un aviso?

Si el aviso es una Notificación de 3 días y la infracción del contrato de alquiler es curable, intente remediarla lo mas antes posible y hable con el propietario. Si no está seguro de lo que debe hacer, y si está reteniendo la renta debido a problemas con la condición de su vivienda o si está preocupado por lo que sucederá a continuación, consulte a un abogado

Si el aviso es un aviso de desalojo sin motivo, puede hacer su propia investigación o consultar a un abogado que se especializa en la ley de propietarios/ inquilinos para asegurarse de que el aviso sea válido. Si cree que el propietario le ha dado el aviso para tomar represalias contra usted por ejercer sus derechos como inquilino, debe consultar con un abogado.

¿Qué pasa cuando el aviso se vence?

Su propietario puede presentar una orden de retención ilícita de la vivienda (Unlawful Detainer Summons and Complaint) en contra de usted. Si se le entrega un retención ilícita de la vivienda (Unlawful Detainer Summons and Complaint), tiene cinco días para responder a la queja. Eventualmente su caso será fijado para juicio. Debe consultar de inmediatamente con un abogado si se le presenta una orden de retención ilícita de la vivienda (Unlawful Detainer Summons and Complaint).

¿Cuándo puede mi propietario retener mi depósito de seguridad?

Su propietario puede usar su depósito de seguridad para la renta que no pago o otras obligaciones financieras según el contrato, para limpiar la vivienda y que esté limpia como lo estaba cuando se mudó, o para reparar daños más allá del desgaste normal. Siempre debe solicitar una inspección de mudanza del propietario. Se requiere que el propietario le proporcione una lista por escrito que le informa qué debe de hacer para recuperar su depósito de seguridad. Siempre debe tomar fotografías de las condiciones en las que deje la vivienda.



Dentro de los 21 días de haberse mudado, su propietario debe reembolsar su depósito de seguridad o dar una contabilidad detalladamente de como se usó el depósito de seguridad. Puede llevar a su propietario al Tribunal de Reclamos Menores si cree que su depósito de seguridad fue retenido injustamente. Si el tribunal determina que el propietario retuvo el depósito de seguridad de mala fe, se le puede otorgar el total del depósito de seguridad además del doble del total del depósito de seguridad.

¿Existen protecciones para los titulares de vales de elección de vivienda?

La Legislatura del Estado de California y la Ciudad de Santa Rosa promulgaron recientemente Protecciones de Fuente de Ingresos para Titulares de Vales de Elección de Vivienda. Estas protecciones hacen que sea ilegal que un propietario discrimine a una persona solo porque tiene un Cupón. Eso significa que a un inquilino no se le puede negar un alquiler o desalojarlo de su alquiler actual solo porque tiene un Cupón.

Debe comunicarse con el Departamento de Asistencia Legal del Condado de Sonoma o con los Defensores de la Equidad de Vivienda del Norte de California si considera que ha sido discriminado porque tiene un Vale.