



REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y HABITABILIDAD

Bajo la ley de California, todas las rentas residenciales y contratos de renta contienen una garantía de habitabilidad. El dueño de la casa es responsable de reparar y mantener la unidad de renta en una condición habitable y debe asegurar que la unidad de renta cumpla con los códigos de salud estatales y locales. Esta responsabilidad está sujeta a la concurrente tarea del arrendador de mantener la unidad.

UNA UNIDAD DE RENTA DEBE PROVEER

- ✓ Un techo eficiente en contra del clima y a prueba de agua y paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas que no estén quebradas.
- ✓ Un sistema de plomería trabajando correctamente, incluyendo agua caliente y fría y un sistema de drenaje eficiente.
- ✓ Un sistema de gas y calefacción trabajando correctamente.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluyendo cableado y alumbrado, trabajando correctamente.
- ✓ Edificios limpios y higiénicos de afuera y alrededores, deben estar limpios de escombros, suciedad, basureros, basura, roedores y bichos.
- ✓ Adecuados receptáculos para la basura.
- ✓ Pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.

EL ARRENDADOR TAMBIEN DEBE DE PROVEER

- ✓ Una tina de baño ó regadera y excusado en buen estado. El excusado, tina y regadera deben de ser localizada en una área ventilada que pueda sustentar la privacidad del inquilino.
- ✓ Un fregadero hecho de material no absorbente.
- ✓ Luz natural en cada cuarto a través de ventanas ó tragaluces. Todas las ventanas deben de poder ser abiertas cuando menos hasta la mitad, a menos que un ventilador provea ventilación mecánica.
- ✓ Salidas de seguridad para incendio y emergencias.
- ✓ Lugares de almacenamiento y garajes no deben de tener materiales combustibles.
- ✓ Candados operables de puerta y cerrojos en cada puerta de entrada.
- ✓ Detectores de humo en todos los complejos de mas de una unidad y en áreas comunes.

El romper un código menor de una casa ó de una pérdida de menor importancia en una unidad de renta no es suficientes para violar la garantía implicada de habitabilidad.

Project Sentinel
(408) 720-9888



SI EL ARRENDADOR TOMA REPRESALIA POR PEDIR REPARACIONES O MANTENIMIENTO

La ley de California supone que el arrendador tiene un motivo de represalia, si el inquilino recibe una queja subsiguiente de pedir reparaciones ó de ejercitar un derecho legal, tal como, la reparación y el remedio de deducción, el arrendador termina el arrendamiento, incrementan la renta, o inicia cualquier acción de castigo en contra del inquilino. El desagradable acto de represalias se extiende por seis meses después de ejercitar un derecho, pero el inquilino no puede estar debiendo renta sin razón fundada en una de los remedios para resolver problemas de habitación, y no puede proveer una base independiente para el desalojo, tal como, violar los términos del contrato de arrendamiento.

LA RESPONSABILIDAD DE UN INQUILINO A MANTENER LA UNIDAD DE RENTA EN CONDICION HABITABLE.

El arrendador no puede ser responsable de violación de la garantía de habitabilidad implicada si el inquilino no ha cumplido con su responsabilidad de tomar el cuidado razonable de la unidad de renta.

EL INQUILINO DEBE:

- ✓ Mantener el edificio limpio y higiénico, a la condición que la unidad de renta permita.
- ✓ Usar todas los aparatos de gas, eléctricos y de plomería correctamente.
- ✓ Desechar toda la basura y escombros en receptáculos apropiados.
- ✓ Tener seguridad que ningún miembro de la casa o invitado cause daño al edificio.
- ✓ Usar la unidad de renta para su debido uso.
- ✓ Notificar al arrendatario, preferiblemente por escrito, cuando la unidad de renta esté en necesidad de reparación o mantenimiento.
- ✓ No interferir con la habilidad del arrendador a reparar cualquier deficiencia.

**Project Sentinel
(408) 720-9888**



¿CÓMO DEBEN DE DARSE LOS AVISOS DE NECESIDAD DE REPARACION?

Si un inquilino cree que su unidad de renta tiene una deficiencia bajo la garantía implicada de habitabilidad, deberá notificar inmediatamente al arrendador por teléfono y por escrito de cualquier reparación necesaria ó mantenimiento. El arrendatario deberá guardar siempre una copia de cualquier correspondencia con el arrendador o gerencia. Cualquier demora en notificar al arrendador puede causar daño adicional y puede resultar en que el inquilino sea responsable por los daños, aunque el arrendador tenga la responsabilidad inicial a responder. Si el arrendador no ha respondido dentro de un tiempo razonable, entonces el inquilino puede ejercitar otras opciones a remediar las deficiencias en la unidad de renta.

¿CUÁL ES UN PERIODO DE TIEMPO RAZONABLE PARA HACER REPARACIONES BAJO LA GARANTIA IMPLICADA DE HABITABILIDAD?

Un período de tiempo razonable depende en el tipo de reparación que se tenga que hacer. Algunas reparaciones pueden requerir de una respuesta urgente del arrendador, tales como, plomería ó problemas eléctricos, mientras que algunas otras puedan permitir al arrendador un período mas largo para responder o completar la reparación necesaria, tal como, una reparación o reemplazó de un calentón en el verano.

REMEDIOS PARA OBTENER REPARACIONES NECESARIAS

El arrendador deberá responder dentro de un período de tiempo razonable a la solicitud por el inquilino para cualquier reparación haciendo partícipe a la garantía implicada de habitabilidad. Si el arrendador no responde, un inquilino puede elegir a usar remedios permitidos por la ley a corregir deficiencias en la unidad de renta. Estos son: Detener el pago de renta hasta que las reparaciones sean completas; Abandono de la unidad que no puede ser habitada; Ó pagar por la reparación y deducir el precio de la reparación de la renta. El precio de la reparación no puede exceder a un mes de renta. Estos remedios pueden ser usados si cualquier reparación que incluya la habitabilidad de la unidad de renta, ó de la salud y seguridad del inquilino. Ejemplos incluyen la pérdida de electricidad, goteras en los techos, falta de agua caliente, ó falta de cerrojos en buen estado. Antes de tomar estos remedios el inquilino debe de hablar con un abogado ó agencia de ayuda legal.

**Project Sentinel
(408) 720-9888**



EL INQUILINO PUEDE UTILIZAR REPARACIONES Y DEDUCCIONES LEGALMENTE, ABANDONO, O DETENCION DE RENTA COMO UN REMEDIO SI EXISTEN ESTAS CONDICIONES:

- ✓ Los defectos deben de ser serios y directamente relacionados a la salud y seguridad del inquilino.
- ✓ El inquilino, invitados, ó mascotas no deberán ser responsables por causa de deficiencia en la unidad de renta.
- ✓ El inquilino debe dar al arrendador una cantidad de tiempo razonable paras reparar la deficiencia.
- ✓ El inquilino debe proveer al arrendador con un aviso, preferiblemente por escrito, de la deficiencia y de la intención a reparar y deducir, abandonar la unidad de renta, ó detener el pago de la renta.
- ✓ El inquilino no puede usar el remedio de reparación y deducción mas que dos veces en un período de 12 meses.

¿CUALES SON LOS RIESGOS DE APLICAR LOS REMEDIOS PARA REPARACIONES DE LA UNIDAD?

Si un inquilino detiene la renta ó rebaja el precio de reparaciones de la renta, un arrendador puede responder por servir al inquilino con un aviso de tres días a pagar la renta ó desalojar. Si el inquilino continúa a declarar firmemente que rehúsa pagar la renta, el arrendador tiene la opción de empezar una demanda de desalojo en la corte. Si el caso procede en el proceso de examinación de la corte, el inquilino debe de probar que las deficiencias en la unidad de renta violaron la garantía implicada de habitabilidad ó las deficiencias fueron suficientemente severas para constituir una amenaza a la seguridad y salud. Si la corte encuentra que las deficiencias en la unidad de renta no violaron la garantía implicada de habitabilidad, o las deficiencias no fueron suficientemente severas a constituir una amenaza a la seguridad y salud, entonces la corte puede ordenar que el inquilino pague la cantidad de renta detenida ó permitir al arrendador a proceder con la orden de desalojo de la unidad. Cualquier inquilino que busque usar estos remedios debe tener evidencia muy fuerte que los requerimientos legales del remedio hayan sido cumplidos.

**Project Sentinel
(408) 720-9888**

Para solicitar un formato alternativo para participar, envíe un correo electrónico a scottrell@housing.org o TTY 7-1-1