

4. Detenga el total de su renta y depositelo en una cuenta de banco separada o en un cuenta especial. Antes de hacer esto, consulte un abogado para asegurarse que eso es lo correcto de hacer y que usted está utilizando un procedimiento apropiado.

¿QUE PASA SI QUIERO RETENER MI RENTA ?

Si usted consulta con un abogado y decide retener su renta porque el propietario ha decidido no hacer las reparaciones necesarias en su unidad, el propietario tal vez trate de desalojarlo por no pagar la renta. El propietario le dará un aviso de pagar la renta en 3 días o desalojar. Si usted no paga o no abandona en ese momento, el propietario presentará una queja de "Unlawful Detainer" (una demanda de desalojo) con la corte y se lo notificará con la denuncia.

Usted deberá presentar en la corte una Respuesta en 5 días del calendario después de recibir la Denuncia. Su defensa afirmativa estará en la renta justa del lugar es muy alta porque el propietario no cumplió con la garantía implícita de habitabilidad. Usted también puede requerir una orden de que el propietario, haga todas las reparaciones, de que su renta sea reducida hasta que ellos terminen, y que la corte tome jurisdicción hasta este tiempo. Usted necesitará probar de que había un problema y que el propietario estaba consciente de eso.

Usted también puede demandar en diferentes demandas, vea la sección del otro lado.

Asegúrese de poner por separado el dinero de su renta, entonces usted lo tendrá después para pagar más tarde. Si usted gana, la corte restará de la renta total el valor del requerimiento de la vivienda restringida que estaba limitada. Usted solo necesitará pagar el remanente, y usted podrá quedarse en la propiedad.

PARA MAYOR INFORMACION Y ASISTENCIA LLAME A LA SOCIEDAD DE AYUDA LEGAL DEL CONDADO DE SAN MAETO
(650) 558-0915 ó 1-800-381-8898

www.legalaidsmc.org
www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html
www.sanmateotenants.org
www.lawhelpcalifornia.org

Este folleto está designado para proveer información general de la ley, que puede cambiar. Si usted tiene un problema legal específico usted necesita ver a un abogado.

Reconocimiento y agradecimiento es dado por las siguientes organizaciones por sus contribuciones en la producción de esta folleto.

Los Condados de San Mateo,
Daly City, y Redwood City

LEGAL AID SOCIETY
OF SAN MATEO COUNTY

HABITABILIDAD

*Asuntos de Propietario-Inquilino
Series Legales No.6*

Preparado por la
Sociedad de Ayuda
Legal del Condado de
San Mateo

Junio 2007



¿CUALES SON LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS HACIA LOS INQUILINOS?

Su propietario o su agente deberá proveer un lugar seguro y sanitario para vivir cuando el/ella acepta rentarle a usted. En otras palabras, deberá ser “habitabile” cuando usted se cambie ahí, el propietario deberá hacer todas las reparaciones necesarias mientras esté recibiendo renta de usted. Esto se llama “garantía implícita de habitabilidad,” El propietario no puede legalmente terminar su vivienda porque usted se queje de que el/ella no ha proveído vivienda habitable.

¿CUALES SON MIS RESPONSABILIDADES COMO INQUILINO?

Como inquilino, usted tiene la responsabilidad de mantener el lugar limpio y sanitario, remover la basura, uso apropiado de plomería, gas y el sistema eléctrico, no destruir ni vandalizar la propiedad ni permitir que un invitado cometa vandalismo tampoco, y usar la vivienda para otros usos que no sean designados).

¿QUE ES UN LUGAR HABITABLE?

Un “lugar habitable” no necesita verse bonito y confortable. Sin embargo, deberá sustancialmente regularse por el código de construcción y tendrá que proveer “los requerimientos de una base de vivienda.”

Por ejemplo, la ley no requiere que un propietario pinte su casa cada año o darle cortinas o alfombras nuevas. Un lugar que es “habitabile” tiene lo siguiente:

- Debe funcionar la plomería y la calefacción;
- Debe funcionar el agua fría y caliente;
- Luces y electricidad que funcionen y que estén seguras (sin cables afuera);
- Techo, paredes y ventanas que no goteen y que no estén rotas;
- Areas comunes limpias, libres de basura y escombros;
- No cucarachas o bichos;
- Suficientes botes de basura para mantener la basura adentro y que no se derrame;
- Pisos seguros, escaleras y barandales seguros;
- Mosquiteros en las ventanas para mantener los bichos afuera;

¿QUE ES LO QUE USTED DEBE HACER SI SU CASA NO ES HABITABLE?

Notifique al propietario o su agente por escrito acerca de los problemas que están existiendo. Pregunte al propietario que haga todas las reparaciones necesarias. Mantenga una copia de esta carta en sus archivos. Tome fotografías de todos los problemas, ponga fechas en las fotografías y mantégalas en caso de que usted necesite ir a la corte. Usted también deberá llamar al inspector del Condado de Servicios de Salud y Medio Ambiente al 363-4305 para que inspeccione su casa. El inspector le enviará al propietario un reporte por escrito de todas las condiciones anormales de la Vivienda encontradas en

Usted deberá permitir al propietario o a su agente acceso a su casa para reparaciones. Durante horas normales de trabajo para arreglar todos los problemas existentes.

QUE PASA SI EL PROPIETARIO NO ARREGLA LOS PELIGROS?

Si el propietario no hace las reparaciones, usted puede hacer lo siguiente:

1. Cambiense y demande al propietario en la Corte de Reclamos Menores por daños hacia usted, su familia o su propiedad debido al incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad si el total es menor de \$7,500. Por daños que excedan \$7,500, demande en la Corte Superior.
2. Permanezca en el lugar y pague su renta completa; demande al propietario por el incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad en la Corte de Reclamos Menores por gastos de menos de \$7,500 o en la Corte Superior por daños que excedan \$7,500;
3. Permanezca en el lugar y pague la renta, pero demande en la Corte de Reclamos Menores por una orden de reparación. Haga esto si la agencia del código de reforzamiento le ordena al propietario que repare los peligros y si el/ella no lo han hecho en los 60 días. La corte le puede ordenar a el/ella hacer las reparaciones y detener los pagos de la renta hasta que se terminen las reparaciones; haga las reparaciones usted mismo, solamente, y reduzca la cantidad de la renta. Usted haya entregado un aviso por escrito primero y guardó los recibos. El costo de las reparaciones debiera ser menor de un mes de renta. Este remedio es riesgoso entonces consulte a un abogado para estar seguro de seguir el procedimiento adecuado.