

## PUEDA EL ARRENDADOR O CASERO TRATAR DE DESALOJARME POR HACER CUMPLIR MI DERECHO A “REPARAR Y DESCONTAR”?

Durante 180 días (6 meses), el dueño no podrá tomar represalias en contra suya como aumentar la renta, reducirle los servicios o desalojarlo si usted exige alguno de los derechos que se explican a continuación:

1. Usted le da al dueño aviso por escrito para que haga las reparaciones o usted verbalmente reclama al dueño acerca de las condiciones de su vivienda;
2. Usted presenta un reclamo ante el Departamento de Salud Ambiental del Condado (“*County Department of Enviromental Health*”) 650-363-4305, después que le haya dado aviso razonable al dueño para que haga las reparaciones, o haya hecho que lleguen los inspectores de la ciudad, y/o una citación es enviada como resultado de la misma: Usted presenta y/o gana una acción judicial debido a las malas condiciones de su vivienda.

Para mayor información y asistencia, llame a la Sociedad de Ayuda Legal del Condado de San Mateo (650) 558-0915 o al 1-800-381-9888 [www.legalaidsmc.org](http://www.legalaidsmc.org) o consulte en los siguientes sitios Web: [www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html](http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html) [www.sanmateotenants.org](http://www.sanmateotenants.org) [www.lawhelpcalifornia.org](http://www.lawhelpcalifornia.org)

Este panfleto entrega información general de la ley, la cual puede cambiar. Para problemas legales específicos, usted debe consultar a un abogado.

## EJEMPLO DE “AVISO PARA REPARAR”

(fecha)  
(Nombre del dueño o del agente)  
(Dirección del dueño)

Estimado Sr.(a) (Nombre del dueño):

Las siguientes reparaciones necesitan ser realizadas en la vivienda que rento a usted de la calle (dirección): (lista de los problemas y malas condiciones). Estos problemas son serios y hacen que la propiedad sea peligrosa e imposible de habitar. Si las reparaciones no son hechas al día \_\_\_\_ (fije la fecha dando un tiempo razonable), me veré obligado (a) a tomar acciones legales. Si es necesario, tomare alguna de las siguientes medidas:

1. Hacer las reparaciones por mi cuenta y descontar su costo (incluyendo mano de obra y cargos) de la renta. De acuerdo al Código Civil de California, sección 1942, puedo hacer esto dos veces en un periodo de 12 meses. Si hago esto, le enviare las copias de los recibos de los gastos por las reparaciones.

Demandarlo a usted directamente para que haga las reparaciones y por la devolución de la parte de la renta que gaste en las reparaciones.

Sinceramente,

(firma del inquilino)  
Nombre del inquilino y dirección

LEGAL AID SOCIETY  
OF SAN MATEO COUNTY

## REPARAR Y DESCONTAR (“*Repair and Deduct*”)

Issues in Landlord- Tenant Law  
Series. No.7

Traducido por la Sociedad de  
Ayuda Legal del Condado de  
San Mateo Junio 2009



## **¿PUEDO HACER LAS REPARACIONES Y DESCONTAR EL COSTO DEL PAGO DE LA RENTA?**

Usted tiene el derecho de pedirle al arrendador o inquilino que repare todos aquellos problemas en la habitabilidad o condiciones mínimas de vivienda. Si el arrendador se rehúsa a hacerlo, usted tiene el derecho de hacer las reparaciones y descontar el costo de la renta del próximo mes. El costo de las reparaciones (materiales y mano de obra) no podrá exceder un mes de renta.

### **¿QUE REPARACIONES SON CONSIDERADAS COMO “SERIAS”?**

El arrendador no tiene que mantener el lugar en perfecto estado. Unas cuantas cucarachas o una cortina rota puede que no sean suficientes para autorizarle a usted a retener la renta. El arrendatario deberá entregarle:

- plomería y calefacción funcionando;
- agua helada y caliente circulando;
- luces y electricidad que funcionen y sean seguras;
- techo, paredes y ventanas que no goteen y no estén estropeadas;
- áreas comunes limpias, sin parásitos;
- protectores de ventanas que no permitan al acceso de insectos;
- recipientes de la basura en cantidad suficiente y que no se rebase;
- pisos, escaleras y barandas seguras.

### **¿CUANDO EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR QUE YO HAGA LAS REPARACIONES?**

Si usted, sus compañeros de pieza o invitados dañan la propiedad o infringen el contrato de arrendamiento, usted podría perder su derecho de “reparar y descontar”.

Por ejemplo, usted deberá:

- mantener su casa limpia;
- disponer de la basura de manera apropiada;
- usar de manera apropiada los sistemas eléctricos, gas, plomerías y bienes muebles adheridos permanentemente a la vivienda, y mantenerlos limpios en cuanto lo permitan las propias condiciones;
- no permitirle a nadie que provoque daño a la vivienda;
- usar los cuartos y salas solo para el propósito que fueron construidas. Por ejemplo, no use la cocina para dormir o el cuarto para cocinar.

### **¿CUAL ES EL PROCEDIMIENTO EN CASO DE REPARACION Y ESCUENTOS?**

Antes que haga las reparaciones, deberá darle al arrendador un aviso por escrito en el que le solicita las reparaciones. Un Ejemplo de Aviso se incluye en este folleto. Usted deberá esperar un plazo razonable – normalmente 30 días- para que el arrendador haga las reparaciones. Este plazo puede ser menor en caso de emergencias, tales como desbordamiento del toilet o taza del baño, o el calefactor se estropea durante el invierno. Si el arrendador trata de hacer reparaciones y usted interfiere, es posible que usted pierda sus derechos con respecto a este recurso.

El retener la renta puede ser riesgoso, porque el arrendador podría tratar de desalojarlo por el no pago de la renta.

Usted solo puede usar el recurso de “reparación y descuento” dos veces en un año calendario. Puede que usted quiera consultar con un abogado para asegurarse que esto es lo correcto dadas las circunstancias, y que lo está haciendo

## **¿QUE PASA SI EL ARRENDADOR O CASERO NO HACE LAS REPARACIONES?**

Si el arrendador o casero no hace las reparaciones en un tiempo razonable, usted podrá:

1. Hacer que las reparaciones usted mismo y descontar el costo de la renta del siguiente mes. Consiga dos o tres presupuestos por el trabajo y seleccione la que sea más razonable. Una vez que las reparaciones son hechas y usted ha pagado la cuenta, descuente la cantidad del monto de la renta del mes siguiente. Incluya con su renta una rendición de la cantidad descontada por las reparaciones así como las copias de todos los recibos por las reparaciones. Guarde las copias de sus recibos y de su rendición para sus archivos.

2. Demande a su arrendador o casero ante la Corte de Demandas Menores para que le pague por sus reparaciones. Continúe pagando la renta normalmente ante la audiencia en la corte. La corte decidirá si las reparaciones fueron hechas debido a problemas “serios” y si el costo es razonable. Si usted gana, se le ordenara al arrendador o casero que le devuelva parte de la renta ya pagada para cubrir los gastos de las reparaciones.

3. Si una agencia encargada de hacer cumplir los códigos municipales le ordena al arrendador o casero que enmiende las infracciones y no son hechas en un plazo de 60 días, demándelo ante la Corte de Demandas Menores para que la corte ordene hacer las reparaciones. Si usted