

CIUDAD DE PALO ALTO GUÍA PARA ARRENDATARIOS

LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES
SOBRE ALQUILER DE VIVIENDAS

Junio de 2019



Publicado por:

Office of Human Services (Oficina de Servicios Humanos)
Community Services Department (Departamento de Servicios Comunitarios)



Office of Human Services

La Office of Human Services de la ciudad de Palo Alto se complace en proporcionar esta guía, en la cual se ofrece un breve resumen de los derechos y responsabilidades vigentes de los arrendatarios.

ÍNDICE

ORDENANZAS LOCALES.....	1
ASESORAMIENTO PARA ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS.....	2
DISCRIMINACIÓN.....	4
CONTRATOS/ACUERDOS DE ALQUILER.....	6
DEPÓSITOS.....	8
PRIVACIDAD.....	11
RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.....	12
FINALIZACIÓN DEL ALQUILER Y DESALOJO.....	13
ADÓNDE LLAMAR PARA OBTENER INFORMACIÓN Y AYUDA.....	16

Recuerde que puede intentar resolver cualquier disputa utilizando el proceso de mediación para arrendadores y arrendatarios. Para obtener más información **sobre este programa gratuito**, comuníquese con Palo Alto Mediation Program (Programa de Mediación de Palo Alto) al: 650-856-4062. O bien, envíe un correo electrónico a: pamediation@housing.org.



ORDENANZAS LOCALES

¿Deben los arrendadores y arrendatarios mediar sus disputas?

En nuestra experiencia, la mayoría de los arrendadores y arrendatarios aprecian la ayuda que proporciona el programa de mediación, pero no es obligatorio utilizarlo. Cuando las partes aceptan una mediación, las disputas se resuelven a través del proceso de una forma que satisface a ambas partes un 80 % de las veces.

Una vez cada tanto, es posible que un arrendador se rehúse a participar en una mediación. Muchas de las disputas descritas en este manual están sujetas al capítulo 9.72 del Palo Alto Municipal Code (Código Municipal de Palo Alto), titulado “Mandatory Response to Request for Discussion of Disputes between Landlords and Tenants” (Respuesta obligatoria a la solicitud de análisis de disputas entre arrendadores y arrendatarios) (p. ej., aumentos de alquiler, reparaciones, mantenimiento y depósitos). La ordenanza exige que las partes participen en la conciliación o mediación cuando una de ellas presenta una solicitud formal utilizando el formulario del Mandatory Response Program (MRP, Programa de Respuesta Obligatoria).

Si bien la ordenanza exige que los arrendador involucrados participen, no se requiere ningún resultado específico. Cualquier resolución consiguiente continúa siendo elección voluntaria de las partes. Los servicios de mediación se proporcionan sin cargo, son confidenciales y, por lo general, pueden programarse dentro de las dos semanas. Para obtener más información sobre el código de California y los códigos civiles locales o sobre el Palo Alto Mediation Program, comuníquese con el administrador al: 650-856-4062. La información y los formularios para solicitar una mediación también están disponibles en www.paloaltomediation.org

¿Exige la ordenanza de alquiler de viviendas de Palo Alto un contrato de alquiler de un año?

La ciudad de Palo Alto cuenta con una ordenanza de estabilización de alquiler de viviendas, en el capítulo 9.68 del Palo Alto Municipal Code, que exige a los arrendadores de la mayoría de las viviendas de varias familias que ofrezcan un contrato de alquiler escrito de un año en el cual se describan los términos del alquiler durante ese período. El arrendatario puede rechazar la oferta del contrato de alquiler y solicitar un acuerdo diferente, pero esto debe presentarse por escrito. Si tanto el arrendador como el arrendatario desean continuar la relación de alquiler una vez que venza el contrato de un año, una de las opciones de renovación es que el arrendador ofrezca otro contrato de un año de manera anual. Si su arrendador no le ofreció un nuevo contrato de alquiler de un año para su alquiler actual, puede obtener ayuda para aclarar la necesidad llamando al 650-856-4062.

ASESORAMIENTO PARA ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

La ciudad de Palo Alto tiene un contrato con Project Sentinel para asesorar a los arrendadores y arrendatarios sobre sus derechos y responsabilidades y, explicar qué medidas pueden tomar a fin de tener una relación fluida. En esta guía, se cubren brevemente muchos temas. El sitio web de Project Sentinel cuenta con artículos que tratan esos temas de manera más detallada: <http://housing.org/tenant-landlord-assistance/more-information-on-tenant-landlord-issues/>

Si no encuentra una respuesta aquí, o si desea obtener más detalles sobre sus derechos y responsabilidades específicos, llame al gerente de casos de Project Sentinel al 650-856-4062. También puede buscar asesoramiento legal de un abogado.

El resto de este manual aborda algunas de las preguntas más frecuentes sobre los requisitos civiles de California en relación con los arrendadores y arrendatarios.

PREOCUPACIONES PREVIAS AL ALQUILER

¿Pueden cobrarme una tarifa por una solicitud de alquiler?

El arrendador tiene derecho a cobrar una tarifa de verificación de crédito de hasta USD 30 por persona y otros costos de bolsillo. Sin embargo, el arrendador no puede cobrar una tarifa simplemente por completar una solicitud. Si se rechaza su solicitud debido a su calificación crediticia, tiene derecho a obtener una copia de la calificación.

¿Puedo obtener un reembolso si le entrego un depósito al arrendador para reservar un departamento y cambio de opinión?

El propósito de un depósito de reserva es exigirle al arrendador que retire la unidad arrendada del mercado y compensar la pérdida resultante que puede sufrir el arrendador si usted cambia de opinión. Esto es diferente al depósito de seguridad que se cobra cuando firma un contrato de alquiler.

Nunca proporcione un depósito de reserva sin un acuerdo por escrito que responda a la pregunta “¿Qué sucede si cambio de opinión?”. Debe leer el acuerdo de depósito de reserva muy cuidadosamente antes de firmarlo, ya que muchos de estos acuerdos establecen que dicho depósito no es reembolsable. Un depósito total no reembolsable es nulo, pero el arrendador puede sustraer las pérdidas reales, como la pérdida del alquiler, la publicidad adicional, etc. El monto de un reembolso dependerá de los términos del acuerdo con el arrendatario reemplazante.

¿Puede el arrendador exigirme que compre un seguro de alquiler?

Sí, y se recomienda hacerlo incluso si no lo exigen. Por ejemplo, la responsabilidad y el seguro del arrendador cubren el edificio en sí, pero no la propiedad del arrendatario. Si se produce un problema desastroso de plomería o un incendio por los cuales debe desplazarse a un arrendatario y este pierde algunas de sus pertenencias, es el seguro contratado por el arrendatario el que podría cubrir el desplazamiento y las pérdidas. Cuando solicite un seguro, lea la política cuidadosamente, ya que es posible que la protección para algunas condiciones, como daños por moho, no esté incluida.

Algunos arrendadores también le exigen al arrendatario que los incluyan como persona asegurada en la póliza del seguro del arrendatario. Esto simplemente le otorga al arrendador el derecho a recibir una notificación de la compra, la renovación o la cancelación del seguro para ese departamento. Esta es la manera en que el arrendador verifica que la póliza se esté cumpliendo.

DISCRIMINACIÓN

¿Qué es la discriminación?

Las leyes federales y estatales prohíben la discriminación en materia de vivienda. La discriminación se produce cuando un arrendador trata a los arrendatarios actuales o posibles de manera diferente debido a su raza, color, religión, sexo, estado civil, orientación sexual, identidad de género, nacionalidad, condición de inmigrante, idioma, discapacidad física o mental, edad, fuente de ingresos, la presencia de niños en la familia (incluido el embarazo) o cualquier otro motivo arbitrario. Estas se denominan “categorías protegidas”. La discriminación sobre la base de estas categorías está prohibida en el proceso de solicitud, en los términos y condiciones del alquiler, en el uso de las instalaciones y los servicios y en la cancelación del alquiler. Si considera que ha sido víctima de discriminación, llame al Fair Housing Center (Centro de Viviendas Dignas) de Project Sentinel al 888-324-7468.

¿Puede un arrendador rehusarse a alquilarme su propiedad por cualquier motivo?

No. Es ilegal rehusarse a alquilar la propiedad a una persona debido a una característica cubierta por las categorías protegidas. Por ejemplo, es ilegal rehusarse a alquilarle a una persona porque proviene de un país específico (nacionalidad) o porque es un adulto mayor (edad). El Palo Alto Municipal Code (capítulo 9.74) también prohíbe que se rechace un alquiler sobre la base de la paternidad y la posible presencia de un menor en la familia. Si bien es habitual, también es ilegal que un arrendador tenga como política no alquilar su propiedad a nadie que cuente con antecedentes penales. Si un solicitante tiene antecedentes penales, el arrendador debe considerar el tipo de delito, cuándo se produjo y si el solicitante se ha rehabilitado.



También es ilegal discriminar a una persona aplicando diferentes términos, condiciones o privilegios a un arrendatario sobre la base de estas categorías protegidas. Están permitidas las restricciones razonables sobre el uso de las áreas comunes, las instalaciones y los servicios que sean necesarios para proteger la salud y la seguridad, y que se apliquen a todos los residentes. Por ejemplo, una norma que prohíba el uso de un estacionamiento para actividades que no sean ir hasta y desde el propio vehículo es permisible, ya que se aplica a todos los residentes, y es razonable debido a la naturaleza peligrosa de los estacionamientos. Una norma que prohíbe que los niños jueguen en las áreas comunes de la propiedad no sería razonable, ya que está orientada a los niños, y estos pueden jugar de manera segura en esos espacios.

¿Tienen los solicitantes y arrendatarios con discapacidades protecciones especiales?

Los arrendadores no pueden discriminar a los arrendatarios con discapacidades. Además, deben proporcionar las “adaptaciones razonables” para la discapacidad de un arrendatario de manera que este tenga la oportunidad de utilizar completamente la propiedad arrendada. Por ejemplo, se le puede exigir a un arrendador que anule la norma que prohíbe las mascotas para que un arrendatario con una discapacidad pueda beneficiarse de un animal

de servicio o compañía. Un arrendatario con una discapacidad también puede solicitar una modificación razonable, lo cual significa un cambio físico en las instalaciones de la propiedad arrendada; por ejemplo, la instalación de una rampa para sillas de ruedas. A menos que la propiedad reciba asistencia financiera federal, como una propiedad de bajos ingresos, el arrendador no está obligado a cubrir el costo de una modificación. El arrendatario o uno de los fondos de asistencia para arrendatarios con discapacidades deben hacerse cargo de dicho costo. Para obtener más ayuda con los problemas relativos a las discapacidades, comuníquese con el Fair Housing Center al 888-324-7468.

¿Puede un arrendador limitar la cantidad de personas que ocupan una unidad?

Sí, pero los límites de ocupación deben ser razonables y justos. Cualquier limitación que sea más restrictiva que dos personas por habitación más una persona puede ser cuestionable. Para obtener una explicación sobre los problemas de ocupación, comuníquese con el Fair Housing Center al 888-324-7468.

¿Puede el arrendador exigir un monto mínimo de ingresos para alquilarme la propiedad?

Sí, pero el monto debe ser razonable y justo; por lo general, equivalente a 2 o 3 veces el monto del alquiler, basado en los ingresos brutos combinados de todos los adultos de la familia. Sin embargo, el arrendador no puede diferenciar entre las fuentes de ingresos; por ejemplo, beneficios por discapacidad y salario, siempre que el ingreso sea suficiente. Un aspecto que debe destacarse es que los arrendadores no tienen la obligación de aceptar un vale de la Sección 8. Los vales y otros pagos de asistencia no se consideran ingresos de los arrendatarios. Sin embargo, si un arrendador acepta vales o pagos de asistencia, solo pueden aplicar sus criterios de ingresos a la parte del alquiler que el arrendatario debe pagar. Por ejemplo, un arrendatario tiene un vale de la Sección 8 y solo debe pagar USD 300 en alquiler por una unidad que vale USD 1800. El arrendador exige que los arrendatarios tengan ingresos 3 veces superiores al valor del alquiler. El arrendador solo puede exigirle al arrendatario que gane 3 veces su parte del alquiler de USD 300, o USD 900. Para obtener más información sobre los requisitos de ingresos, comuníquese con el Fair Housing Center al 888-324-7468.

CONTRATOS/ACUERDOS DE ALQUILER

¿Es vinculante un acuerdo verbal con mi arrendador?

Los acuerdos verbales pueden ser legales y vinculantes, pero por lo general son difíciles de aplicar, ya que dependen de la memoria y la buena voluntad de ambas partes. Es mucho mejor obtener el contrato de alquiler por escrito. Esto garantiza la protección de los intereses del arrendador y del arrendatario. Los residentes que alquilen una habitación en su hogar o una cabaña en la propiedad también podrían beneficiarse de un acuerdo por escrito, incluso si solo cubre la información más básica.



Independientemente de las circunstancias, las secciones 1962 y 1962.5 del Civil Code (CC, Código Civil) exigen que el arrendador proporcione un aviso por escrito en el cual se indiquen varios detalles, incluido el monto del alquiler y el lugar en el cual debe pagarse todos los meses.

¿Qué debo saber sobre la firma de un contrato de alquiler?

Cuando se le presenta un nuevo contrato escrito, debe leerlo cuidadosamente antes de firmarlo y pedir explicaciones de cualquiera de las cláusulas que no entienda. Pídale al arrendador o al agente de alquileres que realice cambios por escrito a cualquier artículo que desee modificar o eliminar, y que escriba cualquier artículo adicional que se haya acordado verbalmente (por ejemplo, una mejora en la cocina o una alfombra nueva). Asegúrese de obtener una copia de la versión final firmada del contrato escrito y de conservarla para referencia futura. Conforme a las leyes de California, el arrendador debe proporcionarle una copia del contrato de alquiler por escrito a más tardar 15 días después de haberlo firmado.

¿Puede un arrendador cobrar por los servicios? y ¿cómo se gestionan los servicios cuando hay varias unidades arrendadas en la misma propiedad?

Los arrendadores pueden cobrar los costos de los servicios por separado para las unidades arrendadas siempre que la responsabilidad financiera por el pago de dichos servicios esté establecida en el contrato de alquiler. Si hay medidor independiente para cada unidad, se le puede exigir al arrendatario que abra una cuenta de servicios por separado.

Cuando los arrendatarios de unidades independientes comparten el mismo medidor, la sección 1940.9 del California Civil Code exige que los arrendadores con servicios compartidos informen la existencia de este acuerdo a todos los posibles arrendatarios antes de que comience el alquiler. El arrendador puede decidir cómo prorratear la facturación combinada entre las diferentes unidades independientes, pero esta debe basarse en una fórmula justa, como la cantidad total de pies cuadrados o de habitaciones.

Asimismo, City of Palo Alto Utilities (CPAU) no permite que el arrendador agregue tarifas propias a los cargos por servicios que recibe de CPAU, y el arrendador debe proporcionar una copia de la factura original si el arrendatario lo solicita.



¿Tengo derecho a subalquilar mi departamento?

Algunos contratos de alquiler prohíben expresamente los subalquileres. La mayoría requiere el permiso del arrendador para poder hacerlo. Aun si el contrato de alquiler no prohíbe o limita el subalquiler, le recomendamos que hable sobre sus planes con el arrendador por adelantado, incluso si solo agregará un compañero de vivienda. Si desea subalquilar su unidad, usted asume todas las responsabilidades que le corresponden a un arrendador. Si esto se hace sin el permiso explícito por escrito del arrendador, podría perder el departamento y ser el responsable financiero de los impactos que su subarrendatario no pueda controlar.

Un contrato de alquiler puede prohibir expresamente los alquileres a corto plazo para vacaciones organizados por el arrendatario, como a través de AirBnB. Si bien no está prohibido, si el visitante de AirBnB permanece en la unidad durante 30 días consecutivos o más, esa persona adquirirá los derechos de un subarrendatario. Incluso si el ocupante es un “huésped” que se queda durante menos de 30 días, el arrendatario establecido en el contrato es responsable por los daños, los ruidos, el estacionamiento, las interacciones con los vecinos y otros impactos de dichos “huéspedes”. Estas posibles consecuencias aumentan la importancia de comunicarle sus planes al propietario o arrendador. Si su contrato de alquiler prohíbe el uso para AirBnB o el subalquiler en general, y el arrendador descubre su actividad, puede emitir un Aviso de tres días de cumplir con el convenio o desalojar. En ese caso, solo tendrá tres días para cumplir con el convenio desalojando al nuevo ocupante o refutar el argumento de que está infringiendo las cláusulas del contrato de alquiler que se describen en el aviso.

¿Qué efecto tiene una ejecución hipotecaria sobre mis derechos?

El hecho de que una propiedad arrendada se encuentre bajo un proceso de ejecución hipotecaria no modifica los derechos y responsabilidades correspondientes entre un arrendatario y un arrendador hasta la última etapa de dicho proceso, conocida como la “venta del fideicomiso”.

Hasta que se realice la venta del fideicomiso, el arrendatario debe continuar pagando el alquiler al actual propietario/arrendador, quien continúa teniendo la obligación legal de reparar y mantener la propiedad arrendada. Una vez que se realiza la venta del fideicomiso, el prestamista o el nuevo dueño se convierten en su nuevo arrendador, y su relación de arrendatario se transfiere a ese nuevo arrendador. Luego de la venta del fideicomiso, debe pagarle el alquiler al nuevo propietario, quien está obligado a proporcionarle un aviso con su nombre, información de contacto y el lugar en el cual debe pagar el alquiler.

Si el arrendador anterior o el nuevo no mantienen los servicios, existe un procedimiento que le permite al arrendatario establecer una cuenta directa con el proveedor de los servicios y deducir el pago de estos del monto del alquiler.

La ejecución hipotecaria no finaliza el derecho del arrendador de continuar viviendo en la propiedad arrendada. Los derechos correspondientes se describen a continuación en la sección “*¿Finaliza mi alquiler la ejecución hipotecaria?*”.



DEPÓSITOS

¿Se requiere una inspección al inicio del alquiler?

El código civil no exige una inspección previa al alquiler, pero se recomienda ampliamente hacerla para la protección del arrendador y del arrendatario. Un “inventario” escrito del estado de la unidad al inicio del alquiler, con fotografías (p. ej., defectos estéticos existentes o artefactos que no funcionan), proporciona un punto de partida claro para la inspección y el informe del depósito de seguridad requeridos al final del alquiler.

¿Cuál es el monto máximo que se me puede cobrar para el depósito de seguridad? ¿Cuándo puedo obtenerlo de vuelta?

Las leyes le permiten al arrendador cobrar un depósito de seguridad por un monto que no supere los dos meses de alquiler para una unidad sin amoblar y los tres meses de alquiler para una unidad amoblada. Este límite se aplica independientemente del tipo de depósito, incluidos los depósitos por tener una mascota.

Dentro de las tres semanas luego de haber abandonado la unidad, el arrendador debe enviarle un reembolso completo del depósito o una cuenta detallada en la que se enumeren los motivos y los montos de cualquier deducción, más el reembolso restante. En el caso de los montos retenidos por limpieza o daños que superen los USD 125, el arrendador también debe adjuntar los recibos en los que se documenten dichos costos incurridos, a menos que usted renuncie a este requisito por escrito. Si no se pudo completar una reparación en particular dentro de los 21 días, el arrendador deberá adjuntar una estimación de las reparaciones. El depósito puede utilizarse para pagar el último mes de alquiler si el contrato permite ese uso de manera explícita. El arrendador no debe pagar un interés por el depósito. Asegúrese de obtener un recibo por el depósito en el cual se indique el propósito de este, p. ej., seguridad o alquiler del último mes.

¿Tengo derecho a una inspección final con el arrendador cuando abandone el departamento?

Una vez que ambas partes hayan proporcionado un aviso de que el alquiler finalizará, el arrendador debe enviarle un aviso de su derecho a una inspección final junto con este al menos dos semanas antes de la fecha de finalización. Luego de la inspección, tiene derecho a obtener una lista de las deficiencias que debe remediar a fin de conservar el depósito. El arrendador no puede hacer adiciones a la lista luego de la inspección, a menos que usted haya causado un daño nuevo después de esta, o que el daño se haya ocultado de la vista, antes de dejar la unidad definitivamente. Se recomienda ampliamente tomar fotografías del estado de la propiedad arrendada en el momento de la inspección y nuevamente cuando desaloja el lugar por completo.

¿Me devuelven el depósito si solo se produjo un desgaste normal por el uso?

El deterioro o la pérdida de propiedad de la unidad debido al “desgaste por uso normal” no pueden cobrarse mediante el depósito de seguridad. La excepción al desgaste normal por el uso se aplica a los artículos con una vida útil limitada, como las alfombras o la pintura. Si esos artículos superaron la vida útil, no se le puede cobrar por el reemplazo de estos, incluso si están deteriorados. Si el artículo debe reemplazarse antes de su vida útil habitual, aún tiene derecho a un crédito por la vida útil consumida en relación con el costo total del reemplazo. Por ejemplo, si vive en una unidad arrendada durante tres años, la cual tiene una alfombra con cinco años de vida útil que debe reemplazarse, usted debe recibir un crédito por $\frac{3}{5}$ del costo total. Esta norma de desgaste no se aplica a los daños como orificios en una pared o una ventana rota.

¿Qué más puede deducirse de mi depósito?

Debe volver a dejar la unidad arrendada con el mismo nivel de limpieza que tenía cuando usted se mudó allí. Si no lo hace, el depósito puede cobrarse como tarifa de limpieza. Si su contrato de alquiler requiere de “limpieza profesional de la alfombra”, deberá pagar por dicha limpieza. Cualquier alquiler o factura de servicios no pagados también se deducirá de su depósito.

¿Cómo afectan mi depósito la ejecución hipotecaria o la venta de la propiedad?

Si una propiedad arrendada cambia de propietario como resultado de una ejecución hipotecaria, o por cualquier otro motivo, el propietario anterior deberá devolverle el depósito o transferírselo al nuevo propietario. Si el depósito se devuelve, el nuevo propietario puede solicitarle un nuevo depósito de seguridad *acorde a su contrato de alquiler actual*. Si el propietario anterior no transfiere ni reembolsa el depósito, tanto el propietario actual como el nuevo tienen la responsabilidad legal sobre dicho depósito ante usted, así como la responsabilidad de reembolsárselo cuando desaloja la unidad.

AUMENTOS EN EL ALQUILER

¿Con cuánta anticipación debe informar el arrendador sobre el aumento del alquiler?

Si renunció a su derecho de un contrato de un año y decidió alquilar sobre una base mensual, tiene derecho a recibir un aviso por escrito con 30 días de anticipación sobre el aumento del alquiler, a menos que el aumento o los aumentos totales en el mismo año superen el 10 %. En ese caso, se le debe proporcionar un aviso por escrito con 60 días de anticipación. Si tiene un contrato, el alquiler no puede aumentar durante el término de dicho contrato. Sin embargo, cuando este venza, la nueva tarifa de alquiler es solo un asunto de negociación entre el arrendador y el arrendatario. El arrendador no tiene la obligación de proporcionar un aviso por escrito sobre un aumento antes de la finalización del contrato de alquiler. El arrendador puede, incluso, decidir no renovar el contrato de alquiler sin aviso previo, por lo que se recomienda comenzar a negociar los términos del contrato del año siguiente un mes o dos antes de la finalización del período. De esta manera, si no pueden llegar a un acuerdo sobre los términos, aún tiene tiempo de encontrar otro lugar.

¿Hay una norma de alquiler controlado en Palo Alto?

No. No hay un límite para el monto de los aumentos en los alquileres o para la frecuencia de estos aumentos si tiene un contrato de alquiler mensual. Sin embargo, un arrendatario puede solicitar una mediación a través del Palo Alto Mediation Program para proporcionar una oportunidad de analizar una mitigación del aumento propuesto del alquiler. La Mandatory Response Ordinance (Ordenanza de Respuesta Obligatoria) de la ciudad se aplica a los aumentos del alquiler. La mediación no puede evitar un aumento del alquiler, pero puede proporcionar un espacio para realizar una evaluación clara de lo que es importante para ambas partes. Esto, a su vez, puede ofrecer un contexto para un cambio.



PRIVACIDAD

¿Tiene el arrendador derecho a ingresar en mi departamento?

El arrendador debe proporcionarle un aviso por escrito al menos 24 horas antes de ingresar a su unidad, excepto en caso de emergencia o si usted abandonó la propiedad. Con un aviso por escrito adecuado, el arrendador puede ingresar a la unidad, pero solo durante el horario comercial habitual y con determinados fines limitados, como realizar reparaciones o mostrarles la unidad a posibles arrendatarios o compradores. Si el arrendador cumple con todos estos requisitos, no puede negarle el ingreso ni insistir en que este se lleve a cabo cuando sea conveniente para que usted esté presente. A menos que la unidad arrendada esté sujeta a un programa de subsidios del gobierno, el arrendador **no** tiene derecho a ingresar con el fin de realizar una inspección.

RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN

¿Cuál es el alcance del deber de un arrendador de proporcionar condiciones adecuadas en la unidad que estoy alquilando?

El arrendador es responsable de proporcionar una unidad segura y habitable. Esto significa que las paredes y el techo no deben tener filtraciones; que no debe haber puertas o ventanas rotas; que debe haber cerraduras con pestillo de seguridad en todas las puertas que dan al exterior; y que las cañerías, el gas, la calefacción, los cables y las luces deben funcionar. Los pisos, las barandillas y las escaleras deben ser seguros. El arrendador debe proporcionar suficientes botes de basura cubiertos y un control de plagas. La unidad también debe cumplir con todas las normas del código de construcción local. Si un arrendador no proporciona estas condiciones, pueden tomarse medidas judiciales. Las leyes no exigen que los arrendadores proporcionen “comodidades”, como una alfombra limpia, estacionamiento, artefactos específicos o pintura nueva. Sin embargo, el arrendatario podría intentar negociar esos artículos en un contrato de alquiler. Si las comodidades se incluyen en dicho contrato, deben proporcionarse como parte de sus derechos contractuales.

¿Quién es responsable de las reparaciones?

El arrendador es responsable del mantenimiento adecuado de los artículos necesarios para proporcionar una unidad habitable. El arrendatario tiene la responsabilidad de informar el mantenimiento que se necesita y de no convertirse en el motivo por el cual se requiera mantenimiento adicional. El contrato de alquiler puede identificar determinadas responsabilidades de los arrendatarios, como limpieza o reemplazo del filtro del extractor de la cocina, pero el mantenimiento relacionado con la habitabilidad no puede delegarseles.

¿Debo informar las reparaciones necesarias? ¿Cuánto tiempo tiene el arrendador para realizar las reparaciones?

Sí, debe informar sobre las reparaciones necesarias. A menos que la necesidad de reparación sea evidente, el arrendador no tiene la obligación de actuar hasta que no se le haya proporcionado un aviso. Es mejor notificarle al arrendador con una llamada telefónica y por escrito, lo cual incluye el correo electrónico. El aviso por escrito es importante porque crea un registro perdurable de cuándo se observó e informó el problema.

La necesidad de reparación debe informarse de manera oportuna. Si el reporte se demora, y la demora aumenta el costo de las reparaciones, el arrendatario puede considerarse responsable de dicho aumento. Reparar una filtración debajo de un lavatorio puede ser simple y económico si se gestiona rápidamente, pero la reparación de los gabinetes y los pisos dañados por la amplia exposición al agua puede ser mucho más compleja y costosa si el arrendatario se demora en notificárselo al arrendador. El contrato de alquiler puede tener anexos en los cuales se le exija que informe de inmediato condiciones como moho.

En general, el arrendador debe completar las reparaciones que no sean urgentes dentro de los 30 días. Las reparaciones urgentes deben realizarse lo antes posible. Si la comunicación con el arrendador se pierde, considere utilizar el Palo Alto Mediation Program (www.paloaltomediation.org).

FINALIZACIÓN DEL ALQUILER Y DESALOJO

¿Cuál es la diferencia?

La *finalización del alquiler* se produce cuando el arrendador decide no renovar el contrato de alquiler. La persona que finaliza el alquiler no tiene la obligación de proporcionar un motivo, pero se debe presentar un aviso adecuado, según se describe a continuación. No hay un registro público de las finalizaciones, y estas no necesariamente afectan su calificación crediticia.

Por otro lado, el *desalojo* se realiza en virtud de una demanda judicial presentada ante el Tribunal Superior para retirar al arrendatario que ha infringido el contrato de alquiler o no ha cumplido con un aviso de finalización del alquiler. Estos son los motivos de desalojo más comunes:

Falta de pago del alquiler

Daños materiales a la propiedad arrendada

Alteración de la paz y la tranquilidad de otros arrendatarios

Uso de la unidad arrendada con un fin ilegal

Infracción del contrato de alquiler

Si se lo desaloja, esa sentencia permanece en su registro público durante 7 años, por lo que cualquier arrendador futuro que lo considere como arrendatario podría acceder a esa información. La mayoría de los arrendadores no elijen alquilarle a un solicitante que tiene un desalojo reciente en su registro. Esto también afecta la calificación crediticia del arrendatario.

¿Qué es un aviso con tres días de anticipación? ¿Cómo debo responder?

El arrendador puede proporcionarle un aviso con tres días de anticipación si no paga el alquiler a tiempo o infringe una parte importante del contrato de alquiler. Cuando recibe este tipo de aviso, tiene las siguientes opciones:

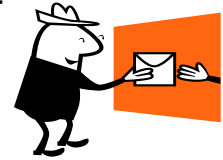
- Si el aviso exige un pago, debe pagar el monto completo a más tardar el tercer día.
- Si el aviso indica que está infringiendo un término del contrato de alquiler, debe poner fin a dicha infracción dentro del período de tres días e informárselo al arrendador por escrito.
- Si le presentaron un aviso incondicional con tres días de anticipación, la única alternativa al desalojo es abandonar la unidad dentro de los tres días. Este tipo de aviso se aplica a las infracciones que son demasiado graves para corregirse, como la participación en actividades delictivas.

Una vez que cumpla con las demandas del aviso dentro de los tres días especificados, el arrendador no puede usar este aviso previo de tres días como fundamento para desalojarlo. Si es necesario, negocie con el arrendador para solicitar tiempo adicional, ya sea para pagar el monto adeudado o para cumplir con los términos del contrato de alquiler. Asegúrese de que el acuerdo al que llegue con el arrendador para obtener tiempo adicional se establezca por escrito para garantizar la transparencia de los términos.

Pida ayuda de manera oportuna a través de los servicios de mediación de Palo Alto o busque asistencia legal si considera que el aviso contiene errores o que el arrendador no responde.

¿Cuáles son los diferentes tipos de avisos de finalización de alquiler y cuáles son las opciones para responder?

Si tiene un acuerdo mensual, puede finalizar el alquiler proporcionándole al arrendador un aviso de finalización por escrito con 30 días de anticipación. El arrendador puede finalizar un contrato mensual mediante un aviso con 30 días de anticipación si usted ha vivido en la unidad en cuestión durante menos de un año. Si ha vivido allí más tiempo, el arrendador debe proporcionarle un aviso por escrito con 60 días de anticipación. Si alquila una unidad en virtud de un vale de la Sección 8 de la Housing and Urban Development (HUD, Vivienda y Desarrollo Urbano), tiene derecho a recibir un aviso con 90 días de anticipación. Los avisos de finalización deben proporcionarse por escrito y presentarse de acuerdo con las normas reglamentarias formales. Los avisos verbales, los mensajes de texto y los avisos por correo electrónico no son válidos y no pueden aplicarse, por lo que el alquiler continúa. Recuerde que no se requiere una prueba de “causa” o un motivo para la finalización por parte del arrendador ni del arrendatario.



Si tiene un contrato de alquiler, ni usted ni el arrendador pueden finalizar el alquiler antes de la fecha de vencimiento de dicho contrato, a menos que la otra parte haya infringido alguna disposición de este. Sin embargo, las víctimas de violencia doméstica y los miembros de las fuerzas armadas pueden finalizar un contrato de alquiler antes de que termine el período según determinadas condiciones específicas.

Si recibe un aviso de finalización por escrito del arrendador, tiene las siguientes opciones:

- Desalojar las instalaciones dentro del período de 30, 60 o 90 días del aviso previo para evitar que se presente una demanda de desalojo ante el tribunal y preservar una buena calificación crediticia.
- Negociar con el arrendador a fin de solicitar tiempo adicional para desalojar las instalaciones o conservar el alquiler. Es importante que todo acuerdo al que llegue con el arrendador se establezca por escrito para garantizar la transparencia de los términos.
- Buscar los servicios de mediación antes de que finalice el período del aviso si las conversaciones con el arrendador son infructuosas.
- Buscar asistencia legal si considera que el aviso se emitió porque usted solicitó reparaciones o ejerció sus derechos legales de otra forma.

¿Puede el arrendador cambiar las cerraduras o llamar a la policía si permanezco en la unidad luego de un aviso de finalización o de que haya vencido el contrato de alquiler?

No. Esta práctica se llama desalojo “por cuenta propia” o “provocado”, y es ilegal. Si el arrendador hace esto, puede llamar a la policía para pedir ayuda, ya que equivale a una toma de sus posesiones o del espacio de vivienda contratado. También puede solicitar multas, sanciones o indemnización por daños mediante una demanda judicial.

A fin de desalojarlo legalmente, la única opción del arrendador luego del vencimiento del período de 3, 30, 60 o 90 días de aviso previo es presentar e iniciar una demanda de desalojo ante el Tribunal Superior y obtener una sentencia de este en su contra. El arrendador tiene derecho a enviarle los documentos judiciales denominados

“citación” y “demanda por retención ilícita”. Si no responde a la demanda presentando un documento conocido como “contestación” ante el tribunal, el arrendador puede obtener la posesión de su departamento en unos pocos días. Si presenta una contestación ante el tribunal, este programará una fecha para llevar a cabo el juicio sobre el asunto. Por lo general, solo cuenta con 5 días luego de haber recibido la citación y la demanda para presentar una contestación ante el tribunal. Busque asesoramiento legal o comuníquese con el Self Help Center (Centro de Autoayuda) del Tribunal Superior de Santa Clara si recibe una citación o una demanda y necesita ayuda para presentar una contestación.

¿Qué puedo hacer si el alguacil publica un aviso de desalojo en mi puerta?

Si no presentó una contestación ante el tribunal en respuesta a una demanda de retención ilegal, o si perdió un juicio luego de defenderse contra el desalojo, es posible que el alguacil publique un aviso de desalojo en 5 días en su puerta. En ese momento, tiene derecho a solicitarle al tribunal tiempo adicional (hasta 40 días) para encontrar una vivienda alternativa en caso de que el desalojo inmediato significara una dificultad para usted. Para solicitar tiempo adicional, debe presentar una solicitud de suspensión de la ejecución ante el tribunal. Si el tribunal le concede la solicitud, deberá depositar el monto diario del alquiler correspondiente de la unidad cada día de tiempo adicional que solicite. Para obtener asistencia con el formulario de solicitud e información adicional sobre la suspensión de las ejecuciones, comuníquese con el Self Help Center del Tribunal Superior.

¿Qué sucede si el arrendador está finalizando mi alquiler porque me quejé sobre un problema?

La finalización del alquiler debido al ejercicio de sus derechos, como quejarse por motivos de discriminación o comunicarse con una agencia para que inspeccione la unidad, se conoce como desalojo en represalia, y es ilegal. Si piensa que esto está sucediendo, debe buscar ayuda del Fair Housing Center o servicios de asistencia legal.

La mediación también puede ser una opción.

Si considera que la finalización está relacionada con una solicitud de mediación conforme a la ordenanza 9.72, puede solicitar que el administrador del programa de Project Sentinel investigue esa demanda.

¿Finaliza mi alquiler si se produce una ejecución hipotecaria?

El nuevo propietario toma el control de una propiedad arrendada después de la última etapa del proceso de ejecución hipotecaria, conocida como la “venta del fideicomiso”. Si usted es un arrendatario fidedigno genuino, las leyes federales y estatales le proporcionan cierta protección luego de que el nuevo propietario asume el control legal. Para ser un arrendatario fidedigno, debe contar con un contrato de alquiler a largo plazo por escrito, y no puede ser un miembro de la familia inmediata del propietario anterior. Si usted es un arrendatario mensual fidedigno, se le debe proporcionar un aviso previo por escrito con 90 días de anticipación para finalizar el alquiler. Si tiene un contrato de alquiler, se le debe permitir completar el término de dicho contrato, a menos que el nuevo propietario pretenda ocupar personalmente la propiedad arrendada, en cuyo caso usted aún tiene derecho a recibir un aviso con 90 días de anticipación. Si no reúne los requisitos para ser un arrendatario fidedigno, pero es un no propietario que vive legalmente en la casa o el departamento, tiene derecho a recibir un aviso con 60 días de anticipación. Solo tiene derecho a esos períodos de tiempo adicionales si continúa pagando el alquiler y cumple de otra forma sus obligaciones de arrendatario conforme al contrato de alquiler.

ADÓNDE LLAMAR PARA OBTENER INFORMACIÓN Y AYUDA

Preguntas sobre arrendatarios y arrendadores

Project Sentinel 650-856-4062
www.housing.org

Resolución o mediación de disputas

Palo Alto Mediation Program 650-856-4062
www.paloaltomediation.org

Asesoramiento e investigación en casos de discriminación

Cal State Dept. of Fair Employment & Housing (Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda del estado de California) 1-800-884-1684
www.dfeh.ca.gov

Project Sentinel Fair Housing 888-324-7468
<https://www.housing.org/housing-discrimination>

Ciudad de Palo Alto

Fiscal Municipal 650-329-2171
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/aty/default.asp

Code Enforcement (Aplicación del Código) 650-646-1855
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pln/code_enforcement/default.asp

Planning Department (Departamento de Planificación) 650-329-2496
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pln/default.asp

Police Department (Departamento de Policía) 650-329-2413
www.papd.org

Office of Human Services - Mediation (Oficina de Servicios Humanos: Mediación) 650-463-4906
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/csd/hs/mediation.asp

Animal Services (Servicios para Animales) 650-329-2413
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pol/as/default.asp

Asistencia de emergencia para problemas de alquileres

LifeMoves (anteriormente InnVision Shelter Network) 650-853-8672
<http://lifemoves.org>

Neighbors Helping Neighbors 650-283-0270
NHN.FamilyAmbassador@gmail.com

Asistencia para arrendadores

California Apartment Association Tri-County 408-342-3500
<https://caanet.org/local/tri-county/>

Asistencia legal

Bay Area Legal Aid (bajos ingresos) 1-800- 551-5554
www.baylegal.org

Servicio de recomendación de abogados del área de Palo Alto 650-326-8322
www.paaba.org

Servicio de recomendación de abogados del condado de Santa Clara 408-287-2557
www.sccba.com

Self Help Center del Tribunal Superior de Santa Clara 408-882-2926
www.scscourt.org/self_help.shtml/

Sitio web de autoayuda de los tribunales estatales de California:

www.courts.ca.gov/selfhelp

Tribunal de reclamos menores del condado de Santa Clara

408-882-2700

www.scscourt.org/self_help/small_claims/small_claims_help.shtml

Necesidades especiales

Asian Law Alliance

408-287-9710

www.asianlawalliance.org/

Mental Health Advocacy Project (Proyecto de Defensa de la Salud Mental) 408-280-2420

<http://www.lawfoundation.org/mental-health-advocacy-project-mhap>

Senior Adult Legal Association

408-295-5991

www.sala.org/index.html

Avenidas: ayuda con las necesidades y programas para adultos mayores

650-289-5400

www.avenidas.org

Asesoramiento sobre incumplimiento de pago y morosidad de las hipotecas

Project Sentinel

408-470-3730

www.housing.org/mortgage-counseling/

Información sobre viviendas subsidiadas y asequibles

Office of Human Services de la ciudad de Palo Alto

650-463-4906

Otros servicios disponibles en el condado de Santa Clara

Información y referencias de la ciudad de Palo Alto: Family Resources (Recursos para Familias) 650-329-2221

<http://www.cityofpaloalto.org/gov/depts/csd/family/default.asp>

Información y referencias del condado de Santa Clara

www.211bayarea.org

NHN Housing Network 650-283-0270

NHN.FamilyAmbassador@gmail.com

Para obtener más información, visite

<https://facebook.com/NeighborsHelpingNeighborsPaloAlto>

Publicaciones útiles sobre viviendas arrendadas

CA Department of Consumer Affairs (Departamento de Servicio al Consumidor de California)

800-952-5210

<http://www.achhd.org/documents/California-Tenants-Guide.pdf>

Renter's Rights and Every Tenant's Legal Guide, publicada por Nolo Press

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/renters-rights>

The California Landlords' Law Book: Rights & Responsibilities, publicado por Nolo Press

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlords>



La Office of Human Services agradece las contribuciones que las siguientes personas realizaron para esta guía:

Martin Eichner de Palo Alto Mediation Program

Paul Hebert, gerente de casos de Project Sentinel

Editada por Luis Alberto Espinoza, gerente de casos de Project Sentinel

Human Relations Commission (Comisión de Relaciones Humanas)

City Attorney's Office (Oficina del Fiscal Municipal)