

# MEJORES PRÁCTICAS PARA INQUILINOS Y ASISTENCIA LEGAL

¡Protéjase a usted mismo y sepa cuándo y dónde buscar ayuda!

## MEJORES PRÁCTICAS

Mantener buenos registros de la condición de su unidad rentada cuando se mude a la unidad, deje vacante la unidad y durante su arrendamiento. Las mejores prácticas incluyen:

¡Tome  
fotos y  
escriba!

- Cuando se mude, **realice un recorrido por su unidad** con el arrendador. Si su arrendador se niega a participar, realice un recorrido usted mismo. Registre todos los problemas con fotos y notas escritas.
- **Documente cualquier daño.** Anote la fecha y la condición del problema.
- **Comuniqué todos los problemas a su arrendador y mantenga los registros.** Obtenga un reconocimiento por escrito de los problemas conocidos (o promesas de solucionarlos) y preste atención a los cambios en su contrato de arrendamiento.

## CUÁNDO BUSCAR ASISTENCIA

Si usted cree que hay un problema con su unidad, busque asistencia legal. Los casos en los que se recomienda encarecidamente buscar asesoramiento incluyen:

- Si lo amenazan con el desalojo, o durante el proceso de desalojo.
- Cuando se le pida que firme un nuevo contrato de arrendamiento con términos diferentes a los de su contrato de arrendamiento existente, especialmente si hay un gran aumento en la renta.
- Cuando los problemas con su unidad no se aborden durante mucho tiempo, especialmente las amenazas a la salud y la seguridad.



## RECURSOS DE ASISTENCIA LEGAL

Los recursos de asistencia legal están disponibles localmente en San Gabriel y en todo el Condado de Los Ángeles, que incluyen:



**San Gabriel Valley Lawyer Referral Service** – [sgvba.org](http://sgvba.org) | (626) 966-5530

**Legal Aid Foundation of Los Angeles** – [lafla.org](http://lafla.org) | (800) 399-4529

**Neighborhood Legal Services of Los Angeles County** – [nlsla.org](http://nlsla.org) | (800) 433-6251



¡Visite [sangabrielcity.com/836/Housing](http://sangabrielcity.com/836/Housing)  
para obtener información adicional!

# DESALOJOS DE INQUILINOS

¡Conozca sus derechos en el proceso de desalojo y la diferencia entre los desalojos con incumplimiento y sin incumplimiento!

## CUÁNDO PUEDE (Y NO PUEDE) SER

- Los inquilinos elegibles están protegidos contra aumentos de la renta injustos y desalojos injustos (verifique su elegibilidad en [tenantprotections.org](http://tenantprotections.org)). **Su arrendador debe tener un motivo válido para desalojarlo.**
- **Los desalojos por “Incumplimiento”** también son ilegales. Los motivos para el desalojo por “Incumplimiento” incluyen, entre otros:
  - Falta de pago de la renta
  - No firmar una renovación de contrato de arrendamiento con términos similares
  - Actividad delictiva, amenazas de delitos contra un
  - Negarse a permitir que un arrendador ingrese a su unidad por cuestiones de salud o seguridad después de un aviso con 24 horas de antelación
  - Subarrendamiento de su unidad en violación del contrato de arrendamiento
- **Los desalojamientos con “causa justa sin incumplimiento”** son el único motivo legal por el que puede ser desalojado *si usted es elegible de acuerdo con [tenantprotections.org](http://tenantprotections.org)* e incluyen:
  - El arrendador tiene la intención de mudarse él mismo o un familiar del arrendador se mudará a la unidad.
  - Retiro de la unidad del mercado de rentas
  - Cuando una agencia de la Ciudad o del Condado requiere que la unidad sea desalojada debido a malas condiciones
  - El arrendador tiene la intención de demoler o “remodelar sustancialmente” la unidad
    - “Sustancial” significa que el arrendador debe tener la intención de reemplazar o cambiar sustancialmente los sistemas estructurales, eléctricos, de plomería o mecánicos que no se pueden completar de manera segura sin que el inquilino desocupe la unidad por más de 30 días.
- Para un desalojo por "incumplimiento", **su arrendador debe proporcionarle un aviso por escrito donde le dé 3 días para que usted tenga la oportunidad** de corregir el motivo del desalojo antes de continuar con el proceso de desalojo. Luego, los arrendadores deben proporcionar un "Aviso de Desalojo" (para que se salga de la unidad) con 60 días de anticipación (arrendamiento por 1 año o más) o 30 días de anticipación (arrendamiento por menos de un año).
- Su arrendador no puede comprar su contrato de arrendamiento ofreciéndole dinero para dar por terminado su



## RESPONDER A UN AVISO DE DESALOJO

**Al responder a un aviso de desalojo, los inquilinos tienen múltiples opciones. En cualquier caso, es mejor consultar con un abogado u otro asesor legal antes de actuar para protegerse de las consecuencias legales.**



- **Determine si el aviso de desalojo es legal.** ¿Se proporcionó aviso con suficiente anticipación?  
¿El motivo del desalojo se incluye en los requisitos de “causa justa”?
- Negocie una solución con el arrendador. Usted puede usar un programa de mediación o negociar una solución usted mismo.
- Permita que el arrendador presente una demanda de desalojo. Entonces, **busque asistencia legal.**
- **Cumpla** con el aviso. Deje vacante la unidad dentro del plazo especificado



¡Visite [sangabrielcity.com/836/Housing](http://sangabrielcity.com/836/Housing) para obtener información adicional!

# REPARACIONES DE LA VIVIENDA Y DENUNCIA DE VIOLACIONES

Todos los inquilinos de California tienen el derecho legal de alquilar una propiedad que sea "habitable", lo que significa que cumple con las normas básicas de estructura, salud y seguridad. Si un arrendador no se hace cargo del mantenimiento importante y no repara los daños, ¡hay pasos que usted puede seguir!

## CONDICIONES HABITABLES

Las unidades no son habitables si carecen de alguno de los siguientes elementos:

- Pisos, paredes, techos y cimientos sin agujeros ni fugas (resistentes a la intemperie y al agua)
- Servicios públicos de gas, calefacción y electricidad que funcionen de manera segura
- Agua corriente caliente y fría, con al menos un inodoro, lavabo y bañera/ducha que funcionen
- Las áreas bajo el control del arrendador deben estar limpias y libres de alimañas; las salidas de emergencia a los pasillos o a la calle deben ser seguras
- Pisos, escaleras y barandales resistentes y seguros
- Detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y baterías de repuesto
- Sin moho ni hongos, y con luz y ventilación adecuadas para evitarlos
- Cerraduras con cerrojo en las puertas de entrada a su unidad (excepto las puertas corredizas), puertas/portones que conectan áreas comunes y cerraduras "normales" en ventanas de fácil acceso
- Se toman "precauciones razonables" para prevenir delitos: si ya hay iluminación exterior, cámaras de seguridad o cercas, se les debe dar el mantenimiento adecuado.



## NOTIFICACIÓN DE DAÑOS A LOS ARRENDADORES

Los inquilinos deben avisar a los arrendadores de cualquier problema. La comunicación escrita es mejor. Sin reparación después de 30 días de haber avisado (o menos para problemas graves), los inquilinos tienen varias opciones. Lo mejor es contratar asistencia legal antes de tomar medidas para protegerse del desalojo.

1. **Llame para Asistencia** – Comuníquese con la División de Servicios de Mejoras de Vecindarios de la Ciudad de San Gabriel al (626) 308-2806 o visite [sangabrielcity.com/316/Neighborhood-Improvement-Services](http://sangabrielcity.com/316/Neighborhood-Improvement-Services). Pregunte a sus vecinos si les gustaría participar.



2. **Reparar y deducir** – Después de un tiempo razonable, usted puede hacer por su cuenta las reparaciones que el arrendador no haya hecho y deducir los gastos de la renta. *Asegúrese de estar listo para arriesgar su arrendamiento* – esta opción es legal, pero arriesgada. Hable con su arrendador o con la Ciudad si puede.
3. **Mudarse** – Si su vivienda permanece *inhabitable*, usted tiene derecho a mudarse; su arrendador ha cometido incumplimiento del contrato de arrendamiento.
4. **Tomar acción legal** – Los inquilinos pueden demandar a los arrendadores por daños y perjuicios en la corte de reclamaciones menores o presentar una acción civil en la Corte Superior. Es importante que tenga pruebas claras y documentadas de los problemas y sus esfuerzos por comunicarse con el arrendador por escrito en cada paso del proceso.



¡Visite [sangabrielcity.com/836/Housing](http://sangabrielcity.com/836/Housing) para obtener información adicional!