



SAN DIEGO
HOUSING
COMMISSION

Derechos y Responsabilidades Legales de Inquilinos Relacionados con la Tormenta

San Diego Housing Commission (SDHC), la Comisión de Vivienda de San Diego, no proporciona asesoramiento legal. Consulte a un profesional legal para obtener asesoramiento sobre su situación específica.

Hay información sobre recursos legales y de otro tipo disponible en www.sdhc.org/tenantprotections o www.sdhc.org/storm.

Los inquilinos en California tienen derechos de viviendas de alquiler que sean adecuadas para que las personas vivan en ellas, seguras e higiénicas, incluso durante un desastre natural como un terremoto, fuertes lluvias o inundaciones. Esto es verdad incluso si solo tiene un contrato de alquiler verbal. Debido a un desastre natural, parte o la totalidad de su casa podría estar dañada o en una condición que no es adecuada para que las personas vivan en ella.

Siempre revise primero los términos de su contrato de arrendamiento para ver si incluye las responsabilidades del propietario y del inquilino durante un desastre natural. Luego, si es necesario, busque asistencia legal para comprender sus derechos y obligaciones para el pago del alquiler en un desastre natural.

La ley que establece su derecho a un hogar habitable es el Código Civil de California 1941 ([https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=\[1941.\]](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=[1941.])) La ley que establece su derecho a la paz y la tranquilidad en su hogar es el Código Civil de California 1927 (https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1927).

Si se ve obligado a mudarse debido a condiciones que no son adecuadas para la habitación, condiciones que resultan en una “vivienda inhabitable”, esto podría resultar en un “desalojo constructivo, sin causa” y requiere beneficios bajo la Ordenanza de Protección de Inquilinos Residenciales de la Ciudad de San Diego. Para ver la ordenanza, la Guía de Protección de Inquilinos de la Ciudad de San Diego y recursos adicionales, visite www.sdhc.org/tenantprotections.

En las siguientes páginas hay preguntas y respuestas comunes relacionadas con los derechos y responsabilidades de los inquilinos en relación con un desastre natural, incluyendo las "viviendas inhabitables".

¿Qué es una vivienda inhabitable?

Una vivienda puede considerarse inhabitable si carece sustancialmente de cualquiera de los siguientes elementos:

- Impermeabilización efectiva y protección contra el clima de techos y paredes exteriores, incluyendo ventanas y puertas intactas.
- Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, incluyendo agua corriente fría y caliente suministrada a accesorios apropiados, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, incluyendo el cableado de iluminación y equipo en buen estado de funcionamiento.
- Edificios, terrenos y dependencias limpias e higiénicas (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) libres de escombros, suciedad, basura, roedores y alimañas.
- Recipientes de basura adecuados en buen estado.
- Pisos, escaleras y barandillas en buen estado.

Además de estos requisitos, cada unidad de alquiler debe tener todo lo siguiente:

- Un inodoro, un lavabo y una bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada y que permita privacidad.
- Una cocina con fregadero que no puede ser de un material absorbente como madera.
- Iluminación natural en todas las estancias a través de ventanas o claraboyas (o tragaluces). Las ventanas de cada habitación deben poder abrirse al menos hasta la mitad para la ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica.
- Salidas seguras contra incendios o de emergencia que conduzcan a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- Cerraduras de seguridad operables en las puertas de entrada principales de las unidades de alquiler, y cerraduras operables o dispositivos de seguridad en las ventanas.
- Dispositivos de seguridad o bloqueo de ventanas o ventanas diseñadas para ser abiertas.
- Alarmas de humo que funcionen en cada vivienda destinada a la habitación humana. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.
- Un dispositivo de monóxido de carbono que funcione en cada unidad de vivienda destinada a la ocupación humana con un calentador o aparato de combustión de combustible fósil, chimenea o un garaje adjunto.
- Se requiere un equipo de ventilación que funcione correctamente.

¿Un inquilino tiene que pagar el alquiler cuando la casa está inutilizable porque se inundó?

Si su casa está dañada e inutilizable debido a la lluvia o las inundaciones, es posible que tenga el derecho de pagar una renta reducida basada en el valor reducido de la vivienda. Si la casa está completamente inutilizable para vivir o almacenar pertenencias, es posible que tenga derecho a no pagar ningún alquiler.

Este derecho se estableció en el caso Green v. Superior Court, 10 Cal.3d.616 (1974). Sin embargo, si solo una parte de su casa no se puede utilizar, es probable que aún tenga que pagar el alquiler de la parte utilizable restante. Por ejemplo, si una habitación de tu casa de tres habitaciones está inundada e inutilizable, se podría considerar retener un tercio de tu alquiler hasta que la habitación vuelva a ser utilizable.

¿Qué pasa cuando no hay servicios públicos?

Cuando sus servicios públicos no funcionan, si usted tiene o no que seguir pagando el alquiler o puede reducir la cantidad de alquiler que paga depende del tiempo que los servicios públicos no están disponibles. Si un servicio público importante como electricidad, agua o gas no está disponible por un período corto (uno o dos días), tendrá más dificultades para justificar que no pague el alquiler. Sin embargo, si no tiene estos servicios por un período más largo, como una semana entera, puede tener un caso más fuerte para justificar la reducción del alquiler, o que el propietario tenga que pagar parte de su alquiler. Una forma de pensar en este tema es preguntarse: "¿Cuál es el precio justo para una casa que no tiene servicios públicos que funcionen durante tanto tiempo como la mía?"

¿Qué pasa cuando la casa está en una condición en la que se puede vivir (habitabile) pero bajo una orden de evacuación?

Si la policía o los alguaciles (sheriffs) le han ordenado o aconsejado evacuar, pero su casa todavía es utilizable, es probable que aún tenga que pagar el alquiler.

Si una casa fue dañada por inundaciones o lluvia y necesita reparaciones antes de que pueda volver a vivir en ella, ¿puede conservar su contrato de arrendamiento hasta que se completen las reparaciones o tiene que mudarse?

Si su casa fue totalmente destruida por las inundaciones o la lluvia, es probable que su contrato de alquiler haya terminado. Sin embargo, si su casa solo está dañada y se puede reparar, usted sigue siendo inquilino de esa casa. Puede vivir allí mientras se realizan las reparaciones y/o después de que se completen.

Incluso si su casa puede ser reparada, hay dos maneras principales en las que se le podría hacer salir del hogar.

- Su arrendador podría pedirle que se vaya para hacer reparaciones o renovaciones grandes. En algunos casos, tienen que pagarle un mes de alquiler para irse.
- Una agencia de cumplimiento del código de construcción (ciudad o condado) podría ordenarle que se mude porque su casa no es segura. En algunos casos, el arrendador tendrá que pagarle entre dos y cuatro meses de alquiler para irse.

Si mi propietario acepta reparar mi casa, ¿tengo que pagar el alquiler durante las reparaciones?

En general, es su deber pagar el alquiler durante las reparaciones si puede vivir en la casa mientras se realizan las reparaciones. Sin embargo, si el arrendador no está haciendo un esfuerzo rápido y de buena fe para completar las reparaciones, entonces su obligación de pagar puede cambiar. Si las reparaciones se realizan lentamente o de una manera que interfiere irrazonablemente con el uso normal de su hogar, entonces el arrendador podría estar violando sus derechos a una vivienda habitable y a la paz y tranquilidad en su hogar.

Si el propietario no está de acuerdo en reparar mi casa, ¿cuáles son mis opciones?

Su arrendador debe proporcionarle una vivienda habitable que cumpla con las normas estatales. Si no están de acuerdo en hacer las reparaciones necesarias, puede hacer esas reparaciones usted mismo o contratar a alguien para que las haga por usted. Después, puede deducir el costo de esas reparaciones de su próximo pago de alquiler. Tenga en cuenta que antes de que pueda tomar esta acción usted mismo, primero debe decirle a su arrendador que se necesitan reparaciones y darle un período de tiempo razonable para completarlas.

Si espera 30 días antes de hacer las reparaciones usted mismo, la ley asume que está siendo razonable. Si las reparaciones necesarias son severas o amenazan su salud, podría actuar antes.

La ley que establece su derecho a hacer reparaciones y deducir el costo de su alquiler es el Código Civil de California 1942

(https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1942).

Tenga en cuenta, sin embargo, que el Código Civil de California 1942 no le permite reclamar un reembolso del propietario por reparaciones de un valor de más de un mes de alquiler.

Si renuncia a su contrato de alquiler, ¿tiene derecho a regresar una vez que se hayan completado las reparaciones? ¿Qué pasa si se le ordena mudarse por una agencia gubernamental?

Si usted acepta mudarse permanentemente de su casa, usted no tiene automáticamente el derecho de regresar a la unidad. Si se está mudando y cree que podría querer regresar, debe pedirle al propietario que firme un acuerdo por escrito con usted para que tenga la opción de volver a ocupar la unidad una vez que las reparaciones hayan terminado. Si una agencia de aplicación del código le dice que se mude porque su casa es deficiente, es posible que tenga derecho a regresar una vez que se realicen las reparaciones.

Si tengo que mudarme porque mi casa no es segura para vivir, ¿recibo dinero para ayudarme a encontrar un nuevo hogar?

Si su casa es dañada por una inundación u otro desastre y una agencia gubernamental de cumplimiento de códigos le dice que tiene que mudarse porque su casa no es segura, normalmente no recibe ningún dinero de reubicación. Sin embargo, si la agencia decide que su arrendador causó o contribuyó al daño, es posible que tenga derecho a entre dos y cuatro meses de dinero de alquiler para ayudarlo a mudarse.

Por ejemplo, si su casa estaba en perfectas condiciones y se inundó simplemente porque las aguas de la inundación eran muy altas, es probable que no reciba dinero de reubicación del propietario. Por otro lado, si su casa se inundó porque la lluvia entró a través de una ventana rota que el propietario sabía que tenía que ser reparada, entonces probablemente pueda reclamar el dinero de la reubicación.

Los inquilinos pueden ser elegibles para los costos de reubicación de acuerdo con la Ordenanza de Protección de Inquilinos de la Ciudad de San Diego. Además, según la Sección 34320.5 del Código de Salud y Seguridad, las Autoridades de Vivienda pueden proporcionar asistencia de reubicación en exceso de la que es requerida por otras leyes aplicables. Esto generalmente se aplicaría a los hogares con ingresos inferiores al 80% del ingreso medio del área de San Diego, pero las fuentes de financiamiento podrían aumentar la cantidad. La información sobre los montos del ingreso medio del área de San Diego está disponible en <https://sdhc.org/wp-content/uploads/2023/AMIIncomeLimits-2023.pdf>

Si hay impactos a largo plazo en la propiedad debido a inundaciones / lluvias (como moho, daños estructurales), ¿cuáles son mis opciones para arreglarlos?

Incluso cuando ha ocurrido un desastre, su arrendador todavía tiene que mantener su casa a la altura de los estándares estatales. Si hay problemas con su casa que necesitan ser arreglados, es importante que su arrendador sepa que los problemas existen. Considere la posibilidad de comunicarse con ellos por escrito sobre el problema. Si no hacen las reparaciones en un tiempo razonable, usted tiene derecho a reparar el problema usted mismo y tomar el costo de su próximo pago de alquiler.

También puede reportar el problema a una agencia local de cumplimiento de códigos, que revisará su casa. Si encuentran una infracción, ordenarán al propietario que haga reparaciones que hagan que la casa cumpla con los estándares estatales. Sin embargo, si la casa es demasiado peligrosa para vivir o no tiene los permisos adecuados, es posible que le ordenen que se mude. Es posible que le paguen dinero por reubicación en algunos casos.

Si las reparaciones son necesarias para que la vivienda cumpla con los estándares estatales, pero usted no puede hacer las reparaciones usted mismo, podría considerar pagar menos alquiler hasta que el propietario acepte hacer las reparaciones.

¿Cuándo puedo conseguir que mi propietario reemplace mis pertenencias, pague un hotel o cubra otros costos debido a una inundación / lluvias?

Cuando aceptan el dinero de su alquiler, su arrendador esencialmente está haciendo una promesa de que su casa cumple con los estándares estatales. En general, la mayoría de los contratos de arrendamiento hacen que el arrendador sea responsable de las reparaciones. Por ejemplo, si su arrendador se negó a arreglar un techo que goteó y destruyó su ropa, probablemente sea responsable de reemplazarla.

¿Puede mi arrendador aumentar mi alquiler durante o después de un desastre?

El estado de California tiene leyes contra cualquier persona que aumente los precios como una forma de aprovechar un desastre. Cuando se declara un estado de emergencia en un condado, es ilegal que los propietarios aumenten el alquiler en más del 10%. Esta protección dura al menos 30 días después de que se declare el estado de emergencia. La ley que prohíbe estos aumentos de renta es el Código Penal de California 396 (https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=PEN§ionNum=396).

Si su casa es dañada por un desastre, el derecho de su arrendador a aumentar el alquiler podría ser limitado. Recuerde que tienen que proporcionarle una casa que esté a la altura de los estándares estatales si quieren cobrar su alquiler. Si su casa está dañada y es deficiente, es posible que su arrendador no pueda cobrar el alquiler en absoluto, y mucho menos aumentarlo.