

Ley de Vivienda de California – Puntos Importantes

- 1** **Existe un control estatal de rentas para la mayoría de las unidades.** Los propietarios no pueden aumentar el alquiler más del 10% en total o el 5% más el cambio porcentual en el costo de vida, lo que sea menor, en un período de 12 meses. La mayoría de las unidades en edificios de varios apartamentos (construidos hace al menos 15 años) están sujetas a esta ley de control de rentas, y las protecciones locales de control de rentas pueden restringir aún más los aumentos.
- 2** **Los depósitos de seguridad ahora tienen nuevos límites.** A partir del 1 de julio de 2024, el depósito máximo para una unidad (ya sea amueblada o sin amueblar) será de un mes de renta (o hasta dos meses de renta en casos específicos). La mejor manera de evitar que tu arrendador se quede con el depósito es tomar fotos al mudarte y cuando dejes la vivienda, además de hacer una inspección junto con tu arrendador.
- 3** **Un puntaje de crédito bajo no puede ser el único motivo por el cual un arrendador rechace a alguien que está solicitando vivienda subsidiada.** El proveedor de la vivienda debe dar la oportunidad de presentar pruebas alternativas que demuestren que la persona puede pagar su parte del alquiler (por ejemplo: comprobantes de beneficios públicos, estados de cuenta bancarios, talones de pago). Si el solicitante presenta esa prueba alternativa, el proveedor de vivienda debe considerarla en lugar del informe de crédito.
- 4** **La discriminación por uso de vales de vivienda es ilegal.** En California, existe una ley llamada Ley de Equidad en el Empleo y la Vivienda que protege a las personas contra la discriminación en la vivienda, basada en ciertas características protegidas, incluyendo la fuente de ingresos de los solicitantes o inquilinos. Esto incluye el uso de subsidios o vales de vivienda federales, estatales o locales. Los inquilinos que crean haber sido víctimas de este tipo de discriminación (llamada “discriminación por fuente de ingresos”) pueden presentar una demanda contra los proveedores de vivienda o hacer una denuncia en la División de Derechos Civiles (calcivilrights.ca.gov/complaintprocess o 1-800-884-1684).
- 5** **Los desalojos no pueden ocurrir sin pasar por la corte.** Un arrendador no puede simplemente cambiar las cerraduras o decirle al inquilino que debe mudarse. En su lugar, debe entregar un aviso por escrito indicando que podría iniciar un desalojo y luego presentar los documentos oficiales en la corte para comenzar el proceso. El inquilino tiene derecho a responder. Solo después de que el arrendador gane el caso en la corte, el sheriff puede desalojar al inquilino.
Si se presenta un desalojo en la corte, los inquilinos tienen derechos y deben responder lo antes posible. Si un arrendador presenta documentos para el desalojo, los inquilinos deben responder dentro de los primeros 10 días. El hecho de que el arrendador presente los documentos no significa que ganará el caso. Los inquilinos podrían tener protecciones, más tiempo, pagar menos o evitar que el desalojo aparezca en su historial de crédito si responden a tiempo.
Cualquier cantidad de renta no pagada puede llevar a un desalojo. Nunca dejes de pagar la renta sin consultar primero con un abogado.

Nota: Esta lista de Puntos Importantes no cubre todos los posibles problemas legales en vivienda, solo las preguntas que Legal Link recibe con más frecuencia. Esto es solo información y no asesoramiento legal. Busca consejo legal sobre tu situación específica para obtener asesoramiento.

- 6** **Los inquilinos tienen derecho a vivir en condiciones seguras y habitables, sin importar el estado de la vivienda cuando se mudaron.** Los arrendadores deben proporcionar cosas como: plomería funcional (incluyendo agua caliente y fría), equipo eléctrico seguro y en funcionamiento, calefacción, ventanas y puertas que no estén rotas y con cerraduras que funcionen, control adecuado de plagas (como roedores e insectos), áreas comunes limpias, y reparaciones para prevenir o solucionar riesgos de salud como moho visible o humedad. Los inquilinos deben tomar fotos de cualquier problema y pedir las reparaciones por escrito, pero no deben hacer las reparaciones por su cuenta ni descontar el costo del alquiler sin consultar primero con un abogado.
- 7** **Las leyes de vivienda aplican sin importar el estatus migratorio del inquilino.** Los proveedores de vivienda no pueden acosar ni intimidar a los inquilinos amenazando o compartiendo información sobre su estatus migratorio con ICE, la policía u otras agencias del gobierno. Tampoco pueden negarse a proporcionar solicitudes, mostrar propiedades, cobrar más renta de lo anunciado o exigir que los inquilinos se muden debido a su estatus migratorio. Es ilegal que los arrendadores de viviendas de precio de mercado pregunten sobre el estatus migratorio. Los inquilinos tienen derecho a usar un idioma diferente al inglés para comunicarse con el proveedor de vivienda. Si proporcionas tu propio traductor, el proveedor debe hablar con ellos. Los contratos de arrendamiento que negocies en otro idioma distinto al inglés deben ser traducidos a ese idioma.
- 8** **Los inquilinos con discapacidades tienen protecciones legales adicionales.** Es ilegal que los arrendadores se nieguen a alquilar a un solicitante debido a su discapacidad o que exijan depósitos más altos. Siempre está bien pedir un “ajuste razonable” basado en una discapacidad. Los proveedores de vivienda deben permitir animales de asistencia si es necesario como ajuste razonable para discapacidades físicas o mentales, sin cobrar depósito por mascotas ni renta adicional. Los ajustes razonables comunes incluyen: permitir el cuidado de una persona, modificaciones para la seguridad (como barras de apoyo), estacionamiento lo más cerca posible de la unidad (cuando se proporciona estacionamiento), o ajustes financieros (como un fiador o considerar otras fuentes de ingresos) si tu discapacidad es la única causa de bajos ingresos o un bajo puntaje de crédito.
- 9** **Los inquilinos que sufren violencia doméstica tienen protecciones legales adicionales.** Los inquilinos en viviendas subsidiadas y de precio de mercado que se identifican como sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes pueden terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo y mudarse sin tener que pagar renta adicional. Los arrendadores no pueden retener de manera injusta el depósito de un sobreviviente.
- 10** **Todos los inquilinos tienen derecho a disfrutar de su unidad en paz.** Esto significa que los arrendadores solo pueden entrar a la unidad con aviso previo por escrito y solo por razones muy específicas.
- 11** **Los inquilinos tienen derecho a organizarse en California.** Los inquilinos pueden formar asociaciones, sindicatos, presentar peticiones para todo el edificio y trabajar con sus vecinos para defender los derechos de los inquilinos. Organizarse o participar en un sindicato o asociación de inquilinos es un derecho protegido por la ley estatal. Los arrendadores no pueden intentar desalojar a los inquilinos, darles avisos, ni aumentar la renta solo porque hayan ejercido su derecho a organizarse con otros inquilinos.

¿Dónde encontrar ayuda?

La mayoría de los abogados de vivienda gratuitos se enfocan en el proceso de desalojo, pero hay muchos consejeros de vivienda gratuitos y otras organizaciones (como juntas de alquiler, agencias estatales y federales) que están bien equipados para ayudar con problemas fuera de la corte. Encuentra referencias aquí: legallink.org/resources/#first