

## Ley de Vivienda de California - Principales conclusiones

- 1 Existe un control de alquileres en todo el estado para la mayoría de las unidades.** Los propietarios no pueden aumentar el alquiler más de un 10 % en total o un 5 % más el cambio porcentual en el coste de la vida, lo que sea menor, durante un período de 12 meses. La mayoría de las unidades en edificios de varias unidades (construidos hace al menos 15 años) están sujetas a esta ley de control de alquileres y las protecciones locales de control de alquileres podrán restringir aún más los aumentos de alquiler.
- 2 Los depósitos en garantía tienen nuevos límites.** A partir del 1 de julio de 2024, el depósito en garantía máximo para una unidad (amueblada o sin amueblar) es de un mes de alquiler (o hasta 2 meses de alquiler en algunas excepciones limitadas). La mejor protección contra que el propietario se quede con su depósito en garantía es tomar fotos en el momento de la entrada y de la salida, así como hacer un recorrido con el propietario.
- 3 Una baja puntuación de crédito no puede ser el único factor decisivo para que un propietario deniegue a un posible inquilino la solicitud de una vivienda subvencionada.** El proveedor de vivienda debe ofrecer la oportunidad de permitir que el solicitante presente pruebas alternativas de su capacidad para cubrir su parte del alquiler (por ejemplo, recibo de prestaciones públicas, estados de cuenta bancarios, recibos de sueldo). Si el solicitante presenta esa prueba alternativa, el proveedor de vivienda debe considerarla en lugar del informe de crédito.
- 4 La discriminación por vales es ilegal.** California tiene una ley llamada Ley de Empleo y Vivienda Justos que protege a las personas de la discriminación en la vivienda basada en características protegidas, incluyendo la fuente de ingresos de un solicitante de vivienda o inquilino. Esto incluye el uso de un subsidio/vale de vivienda federal, estatal o local. Los inquilinos que crean haber sufrido este tipo de discriminación (denominada "discriminación por fuente de ingresos") pueden presentar una demanda contra los proveedores de vivienda o pueden presentar una denuncia ante la División de Derechos Civiles ([calcivilrights.ca.gov/complaintprocess](https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess) o 1-800-884-1684).
- 5 Los desalojos no pueden producirse fuera de los tribunales.** Un propietario no puede simplemente cerrar la puerta de su unidad a un inquilino o decirle que tiene que mudarse; en su lugar, debe notificar por escrito que podría presentar un desalojo y, a continuación, presentar los formularios oficiales en el tribunal para iniciar el proceso de desalojo. El inquilino puede responder. Solo después de que el propietario gane en el tribunal, el alguacil puede cerrar la puerta al inquilino.  
**Si se presenta un desalojo en el tribunal, los inquilinos tienen derechos y deben responder lo antes posible.** Si un propietario solicita el desalojo (trámites judiciales), los inquilinos deben responder de inmediato, en un plazo de 10 días. El hecho de que el propietario haya presentado la demanda no significa que vaya a ganar: los inquilinos podrán beneficiarse de protecciones, obtener más tiempo, pagar menos y evitar que se refleje en su historial de consumo si responden.  
**Cualquier monto en dólares de alquiler impagado puede dar lugar a un desalojo.** Nunca retenga el alquiler por ningún motivo sin hablar primero con un abogado.

*Nota: Esta lista de conclusiones principales no cubre todas las posibles cuestiones legales en materia de vivienda, solo las preguntas que Legal Link trata con más frecuencia. Esto pretende ser información, no asesoramiento legal. Busque asesoramiento legal sobre su situación específica para obtener consejo.*

- 6 Los inquilinos tienen derecho a unas condiciones de vivienda seguras y habitables, independientemente del estado de la vivienda cuando el inquilino se mudó.** Los propietarios deben proporcionar cosas como: cañerías de agua en buen estado (incluida agua fría y caliente), equipos eléctricos seguros y en buen estado, calefacción, ventanas y puertas sin roturas y con cerraduras que funcionen, control adecuado de plagas de roedores e insectos, zonas comunes limpias, reparaciones para arreglar y prevenir peligros para la salud como moho visible o humedad. Los inquilinos deben tomar fotografías de cualquier problema y solicitar reparaciones por escrito, pero no deben reparar el problema y deducir el costo de su alquiler sin hablar primero con un abogado.
- 7 Las leyes de vivienda se aplican independientemente del estatus migratorio del inquilino.** Los proveedores de vivienda no pueden acosar o intimidar a los inquilinos amenazándolos o compartiendo información sobre el estatus migratorio de los inquilinos con ICE, la policía o agencias gubernamentales. Los proveedores de vivienda no pueden negarse a proporcionar solicitudes, mostrar propiedades, cobrar un alquiler más alto que el anunciado o exigir a los inquilinos que se muden debido a su estatus migratorio. Es ilegal que los proveedores de vivienda a precio de mercado pregunten sobre el estatus migratorio. Los inquilinos tienen derecho a utilizar un idioma distinto del inglés para comunicarse con un proveedor de vivienda. Si usted proporciona su propio traductor, el proveedor de vivienda debe hablar con él. Los contratos de arrendamiento que usted negocie en un idioma distinto del inglés deben traducirse a ese idioma.
- 8 Los inquilinos con discapacidades tienen protecciones legales adicionales.** Es ilegal que los propietarios se nieguen a alquilar a un solicitante debido a su condición de discapacidad, o que exijan depósitos más altos. Siempre está bien pedirle a un propietario una “adaptación razonable” basada en una discapacidad. Los proveedores de vivienda deben permitir animales de asistencia si es necesario como una adaptación razonable para discapacidades físicas o mentales sin cobrar un depósito por mascota o alquiler adicional/alquiler por mascota. Las adaptaciones razonables comunes incluyen: la posibilidad de contar con cuidadores, modificaciones razonables para la seguridad (barras de apoyo), estacionamiento lo más cerca posible de la unidad (cuando se proporciona estacionamiento) o adaptaciones financieras (cofirmante o consideración de otras fuentes de ingresos) si su discapacidad es la única causa de bajos ingresos o una baja puntuación de crédito.
- 9 Los inquilinos que sufren violencia doméstica tienen protecciones legales adicionales.** Los inquilinos de viviendas subvencionadas y a precio de mercado que se identifiquen como supervivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes pueden rescindir sus contratos de alquiler anticipadamente y mudarse, sin deber alquiler adicional. Los propietarios no pueden retener injustificadamente el depósito de un superviviente.
- 10 Todos los inquilinos tienen derecho al “goce pacífico” de sus unidades.** Esto significa que los propietarios solo podrán entrar en la unidad con previo aviso por escrito y solo por un número muy limitado de razones específicas.
- 11 Los inquilinos tienen derecho a organizarse en California.** Los inquilinos pueden formar asociaciones, sindicatos, presentar peticiones en todo el edificio y trabajar con los 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 propietarios no pueden intentar desalojar a los inquilinos, dar avisos o aumentar el alquiler solo porque hayan ejercido su derecho a organizarse con otros inquilinos.

## Where to Find Help

La mayoría de los abogados de vivienda gratuitos centran su trabajo en tratar los desalojos, pero hay muchos asesores jurídicos de vivienda gratuitos y otros (juntas de alquiler, agencias estatales y federales) que están bien preparados para ayudar con cuestiones fuera de los tribunales. Encuentre referencias aquí: [legallink.org/resources/#first](https://legallink.org/resources/#first)