

Derechos y responsabilidades de inquilinos :

Un taller para inquilinos en Fresno, CA Edición 2018



Traído a usted por
**Lowell Community
Development Corporation**

Derechos reservados de autor & uso justo



Derechos y responsabilidades de inquilinos: Un taller creado para inquilinos de Fresno California por la Lowell Community Development Corporation está licencia es bajo licencia internacional atribuciones comunes creativas –No comercial-igualdad compartida 4.0_ Basado en una obra en https://docs.google.com/document/d/1hvvuVIWMBfne4tmCVY_1YKlibTsmenkNoWzQ8L7hss0/edit

© 2016 **Corporación de desarrollo comunitario Lowell.** El contenido del taller fue producido por el corporativo de desarrollo comunitario Lowell y los estudiantes en el departamento de sociología en la Universidad Estatal de California, Fresno y a menos que se indique lo contrario esta licencia es bajo **licencia internacional atribuciones comunes creativas 4.0.** Este proyecto fue financiado por una beca concedida bajo la asistencia de ajuste de comercio de colegios comunitarios y becas de formación de carreras. Los recursos fueron creados por el concesionario y no reflejan necesariamente la posición oficial del departamento de trabajo E.U. La corporación de desarrollo comunitario de Lowell no hace garantías, garantías o seguridades de cualquier tipo, expresa o implícita, con respecto a dicha información, incluyendo la información en los sitios enlazados de internet y que incluyen, pero no limitado a, exactitud de la información o su integridad, puntualidad, adecuación, disponibilidad permanente o propiedad.

A menos que se indique lo contrario, bajo esta licencia cualquier usuario de estos recursos o contenido de recursos en este documento debe proporcionar atribución adecuada como se indica en lo siguiente:

- Si usted redistribuye este recurso en formato digital (incluyendo pero no limitado a EPUB, PDF y HTML), entonces, usted debe conservar y mostrar en cada página la siguiente atribución: **Derechos y responsabilidad de inquilinos: un taller creado para inquilinos en Fresno, California** por la corporación de desarrollo comunitario Lowell está licencia es bajo licencia internacional atribución comunes creativas -No comercial-igualdad compartida 4.0_ Basado en una obra en https://docs.google.com/document/d/1hvvuVIWMBfne4tmCVY_1YKlibTsmenkNoWzQ8L7hss0/edit
- Si usted redistribuye este recurso en un formato impreso, entonces usted debe incluir en cada página física la siguiente atribución: **derechos y responsabilidades de inquilinos: un taller creado para inquilinos en Fresno, California** por la corporación de desarrollo comunitario Lowell_ esta licencia es bajo licencia internacional reconocimiento comunes creativas –No comercial-igualdad compartida 4.0.
- Si usted redistribuye parte de este recurso, entonces debe mostrar en cada página de formato digital (incluyendo pero no limitado a EPUB, PDF y HTML) y en cada página impresa física la siguiente atribución: **Derechos y responsabilidades de inquilinos: Un taller creado para inquilinos en Fresno, California** por la corporación de desarrollo comunitario Lowell_ está licencia es bajo licencia internacional reconocimiento comunes creativos-No comercial-igualdad compartida 4.0.
- Si utilizan este recurso como referencia bibliográfica, entonces, usted debe proveer este libro de texto de la siguiente manera: **Derechos y responsabilidades de inquilinos: Un taller creado para inquilinos en Fresno, California** por La corporación de desarrollo comunitario Lowell esta licencia es bajo licencia internacional reconocimiento comunes creativos-No comercial-igualdad compartida 4.0.

Reconocimientos:

Talleres de los derechos y responsabilidades de inquilinos es un resultado por medio de contribuciones de incontable horas por muchos individuos que han contribuido para el mejoramiento de nuestra ciudad. La corporación de desarrollo comunitario de Lowell, The Lowell Community Development Corporation, embarco el proceso de crear un libro de información en cual será útil para los inquilinos de la mejor manera. Este libro de información fue creado para inquilinos por medio de su contribución y realimentación, dueños de propiedades/ propietarios, abogados, empleados de organizaciones comunitarias que sirven a inquilinos, estudiantes, y otros profesionales que trabajan en la industria de las viviendas.

Este libro es una colección de información de varias fuentes que asisten inquilinos y dueños de propiedad/ propietarios entender las leyes cuales rodean sobre las viviendas de renta en California.

Información adicional puede ser encontrada en:

Department of Consumer Affairs

(<http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf>)

Central California Legal Services

(<http://www.centralcallegal.org/en/housing>)

NOLO-Renter's Rights

(<http://store.nolo.com/products/renters-rights-rent.html>)

California Apartment Association

Tabla de Contenido

Capítulo 1: Habitabilidad

1.1 Habitabilidad: segura y saludable viviendas.....	6
1.2 Funciones: inquilino, administración, propietario, y la ciudad.....	9

Capítulo 2: Rentando

2.1 Aplicación.....	14
2.2 Discriminación.....	16
2.3 Inspección.....	18
2.4 Depósito.....	22
2.5 Arrendamiento y contrato de renta.....	24

Capítulo 3: Ocupando

3.1 Mantenimiento.....	30
3.2 Contactando la ciudad/ condado para inspecciones.....	34
3.3 Insectos/ cucarachas/ ratones.....	36
3.4 Áreas comunes.....	38
3.5 Pagando/ retención de Alquiler.....	39

Capítulo 4: Leaving

4.1 Consiguiendo y recibiendo un aviso de 30, 60, o 90 días.....	45
4.2 Desalojamiento.....	47
4.3 El desgaste normal vs. los daños causados por los inquilinos.....	51

Recursos

Aviso de reparacion	56
Aviso de treinta dias de residente(s) que intentan desocupar	47
Un record para inquilinos	51
Lista de Inventario	61- 64

Capítulo 1: Habitabilidad



Si usted está buscando alquilar su primer apartamento o el décimo, el proceso de alquilar puede ser intimidante. Una parte significativa del sueldo y tiempo del inquilino es con frecuencia gastado pagando o viviendo en una vivienda de renta. Creando la relación entre un inquilino y dueño es una parte importante del proceso. Desde el momento en que una solicitud es presentada hasta el momento que las llaves son entregadas al final de un acuerdo, la relación entre un inquilino y el propietario se convierte en un componente clave para la experiencia general para ambas partes. Los dueños y inquilinos tienen responsabilidades distintos y es por eso que usted, como inquilino, debe de saber los derechos que tiene para estar al tanto de lo que se considere justo y seguro, de las condiciones de vivienda en cualquier hogar en la que usted viva. Esta sección se enfoca específicamente en cuales son las condiciones conforme a las leyes del Estado de California y el código municipal de la Ciudad de Fresno, y como son diseñados para proteger a los inquilinos.

El Perfil:

1.1 Habitabilidad: una vivienda segura y sana

1.2 Funciones: inquilino, administración, propietario, y la ciudad



1.1 Habitabilidad: una vivienda segura y saludable

Cada inquilino tiene derecho a una vivienda segura y saludable que le proteja de los elementos, peligros estructurales, y enfermedades. Es deber del gobierno garantizar este derecho. Se han promulgado leyes federales, estatales, y locales para asegurar que todas las personas tengan acceso a una vivienda segura, decente, y saludable. Sin estas leyes, los efectos de salud de infraviviendas inseguras pueden causar el desarrollo y progresión de las condiciones de salud. Algunos ejemplos son el desarrollo de: asma, alergias y envenenamiento crónico de plomo, sinusitis crónica, enfermedades crónicas de la piel, insectos y mordeduras de roedores, así como enfermedades diarreicas, ansiedad y otros problemas de salud mental.

Garantía implícita de habitabilidad

Cada unidad de alquiler debe ser apta para vivir; en otras palabras debe ser “habitable”. En términos legales, “**habitable**” significa que la unidad de alquiler es apta para la ocupación por seres humanos y cumple con los códigos del estado y ciudad de construcción y salud que afectan la salud y seguridad del inquilino.¹ Conforme a las leyes de Código Civil de California 1941, 1941.1, y el Departamento de Asuntos del Consumidor, Department of Consumer Affairs (DCA), una vivienda de renta puede ser considerado inhabitable si le falta alguna de los elementos.

**Leyes federales,
estatales, y locales
garantizan su
derecho de seguro y
saludables viviendas.**



Cuando un inquilino firma un acuerdo de arrendamiento, el inquilino es responsable de mantener y cuidar el hogar en las condiciones en cuales fueron rentado. Un propietario es legalmente responsable de reparar los defectos que afectan seriamente la habitabilidad de la unidad de alquiler, asegurándose que el hogar esté seguro y saludable para la gente viviendo en esa vivienda. La “lista de condiciones inhabitable” mencionada previamente son daños en cuales un propietario es responsable de reparar. Sin embargo, el propietario no es responsable de reparar daños que son causados por el inquilino o familia del inquilino, huéspedes, o mascotas (Green v. Tribunal Superior, 1974) Esta es una de las razones por la cual el DCA (Departamento de asuntos del consumidor) enfatiza fuertemente que el propietario e inquilino inspeccionen a fondo y documenten las condiciones de la propiedad antes de la mudanza para evitar cualquier malentendidos.²

** Pintura astillada puede causar envenenamiento por plomo si los niños la comen. Si el edificio fue construido antes de 1978 se refieren a “Protege a tu familia de plomo en su casa” llamando al 800-424-LEAD o en línea en www.epa.gov/lead/

** Partículas de asbesto pueden causar graves problemas de salud si se inhala, ir a www.epa.gov/asbesto para obtener más información.

Lista de condiciones inhabitable: Unidades **NO deben** contener cualquiera de los siguientes elementos.³

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Pisos, escaleras, o pasamanos fracturados | <input type="checkbox"/> Mal aire acondicionado o calefacción |
| <input type="checkbox"/> Un sistema eléctrico que está defectuoso. Esto incluye defectos en la iluminación de luz, cableado, y equipo. | <input type="checkbox"/> Malos olores |
| <input type="checkbox"/> Insuficiente o ausente recipientes de basura, basura visible o acumulada. | <input type="checkbox"/> Ineficaz de impermeabilización que no provee protección de clima por el techo y exteriores, incluyendo puertas y ventanas rotas. |
| <input type="checkbox"/> Gas no está en buenas condiciones de funcionamiento. | <input type="checkbox"/> Plomería está inoperante. No incluye agua caliente o fría y no está conectado a un sistema de disposición de aguas residuales para todos los fregaderos, tinas, y baños |
| <input type="checkbox"/> Golpes o hoyos en el piso, paredes, o techos. | <input type="checkbox"/> Peligros de plomo |
| <input type="checkbox"/> Salidas de emergencia bloqueadas o inefectivas | <input type="checkbox"/> Faulty or broken smoke and carbon monoxide detectors |
| <input type="checkbox"/> Señales de fugas de agua o daños | <input type="checkbox"/> Falta de agua fría o caliente |
| <input type="checkbox"/> Moho que podría afectar la salud y seguridad de usted y su familia | <input type="checkbox"/> Pisos dañados |
| <input type="checkbox"/> Ventanas incapaz de abrir por lo menos a la mitad para ventilación. | <input type="checkbox"/> Muebles dañados, solo si la unidad está equipada |
| <input type="checkbox"/> Inoperable o defectuosas, tasas, bañera y lavabos (sinks) en una habitación que no esté bien ventilada o permite privacidad. | <input type="checkbox"/> Señales de insectos, ratas/ratones e otros |
| <input type="checkbox"/> Señas de moho en las llaves de agua | <input type="checkbox"/> Polvo y tierra acumulada |
| <input type="checkbox"/> Cerradura de cerrojo quebradas en todas las puertas de entrada o ventanas sin cerraduras apropiada. | <input type="checkbox"/> Pintura astillada en edificios más viejos |
| | <input type="checkbox"/> ** Señas de asbestos, que puede encontrarse en azulejos de techos astillados, abrigo de pipas desmoronándose, o en la insolación |

1.2 Funciones: inquilino, administración, propietario, y la ciudad de Fresno

Cuando un inquilino firma un contrato de arrendamiento o alquiler, entra en una relación legal con el propietario. Al igual que cualquier otra relación, la relación del inquilino/propietario requiere trabajo de ambas partes. Una de las primeras cosas que un inquilino puede hacer para asegurar una buena relación con el propietario es entender las funciones y responsabilidades de todos los involucrados. Lea la siguiente sección para “conocer a los jugadores” implicados en proporcionar una vivienda segura y saludable en nuestra ciudad.



Inquilino

Un inquilino es responsable de pagar el alquiler y cumplir con los términos de un contrato de alquiler o arrendamiento. Los inquilinos también deben notificar al grupo responsable de los daños o cambios en la propiedad, así como el mantenimiento necesario.

Responsabilidades:

- Pagar la renta a tiempo.
- Mantener los términos del contrato de alquiler o arrendamiento.
- Avisar los propietarios (dueños) de la propiedad sobre los daños, cambios, y problemas de mantenimiento.
- Mantener y devolver la propiedad en la misma condición en que fue rentado.



Propietario

El propietario tiene la última responsabilidad de la propiedad, cuales incluyen: pagar impuestos de la propiedad, mantener la propiedad acuerdo con las leyes del código municipal de la ciudad y leyes del estado. El propietario también debe proporcionar la propiedad a los inquilinos en condiciones específicas como se indica en el contrato de alquiler o contrato de arrendamiento.

Responsabilidades:

- Pagar impuestos de la propiedad.
- Cumplir con las leyes estatales y estándares del código municipal.
- Mantener los términos del contrato de renta o arrendamiento.
- Asegurar que la propiedad esté segura y habitable, libre de daños estructurales.



Empresa de administración

Es empleado por el propietario para asumir distintas responsabilidades para la propiedad. Las responsabilidades pueden incluir: mercadeo, hacer reparaciones, proyecciones de inquilinos, coleccionar la renta, etc. La empresa de administración es un “agente” que puede actuar y hablar en nombre de un propietario.

Responsabilidades:

- Pagar la renta a tiempo.
- Mantener los términos del contrato de alquiler o arrendamiento.
- Avisar los propietarios (dueños) de la propiedad sobre los daños, cambios, y problemas de mantenimiento.
- Mantener y devolver la propiedad en la misma condición en que fue rentado.



Administrador de sitio

Un complejo con más de 16 unidades requiere un administrador de sitio. Muchas de las veces la administración de empresas contratan a un residente que vive en el complejo para cumplir con esta responsabilidad. El administrador de sitio puede tomar algunas responsabilidades como: recoger el alquiler, responder a solicitudes de mantenimiento, sostener el mantenimiento de las áreas comunes, mostrar propiedades, y coordinar inspecciones.

Responsabilidades:

- Colectar la renta.
- Responder a las solicitudes de mantenimiento.
- Sostener las áreas comunes.
- Coordinar inspecciones.



Mantenimiento de sitio

Grandes complejos de apartamentos pueden tener mantenimiento en el sitio, y algunas empresas de administración pueden tener su propio equipo de mantenimiento (fuera del sitio). Las solicitudes / quejas de mantenimiento se hacen al administrador de empresa. El/La administrador(a) de empresa tiene las responsabilidad de programar un horario para que los mantenimientos se tomen a cabo.

Responsabilidades:

- Varios trabajos de mantenimiento

Ciudad de Fresno

El personal de cumplimiento de códigos de la ciudad de Fresno es la entidad responsable de hacer cumplir las leyes de habitabilidad del Código Municipal de Fresno y el estado. Cuando un propietario está fuera de cumplimiento y una inspección de la ciudad se completa, se le enviará una notificación y posiblemente una multa al propietario, si no cumple con los requisitos de la ley.

Responsabilidades:

- Pagar la renta a tiempo.
- Mantener los términos del contrato de alquiler o arrendamiento.
- Avisar los propietarios (dueños) de la propiedad sobre los daños, cambios, y problemas de mantenimiento.
- Mantener y devolver la propiedad en la misma condición en que fue rentado.



Notas Finales del Capítulo 1:

1. State of California Department of Consumer Affairs, “Dealing With Problems,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/problems.shtml>.

2. State of California Department of Consumer Affairs, “Having Repairs Made,” State of California California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/repairs.shtml>.

3. State of California Department of Consumer Affairs, “Dealing With Problems,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/problems.shtml>.

Capítulo 2: Alquilar



Alquilar una casa o un apartamento por la primera vez puede sentirse como una tarea imposible. Hay documentos que deben ser leídos y firmados; depósitos y cuotas de aplicación que deban ser pagados, que junto con el estrés de la mudanza, pueden dejar a uno agotado. En medio de todo esto, es fácil perder pasos importantes en el proceso que puede protegerlo a usted y el propietario de desacuerdos y angustia en el futuro. El siguiente capítulo le guiará a través de cómo llevar a cabo una inspección inicial, llenar una solicitud, pagar el depósito, y firmar su acuerdo de arrendamiento o alquiler.

Perfil:

2.1 Aplicación.....	14
2.2 Discrimination.....	16
2.3 Inspecciones.....	18
2.4 Deposito.....	22
2.5 Arrendamiento y Contratos de Alquiler.....	25



2.1 Aplicación

Esta sección proporciona información importante sobre el proceso de aplicación como cuáles cargos de solicitud debe de esperar y le explicará la importancia de mantener un buen crédito.

Costo de solicitud

Es muy común que un propietario le cobre a un inquilino potencial un cobro como parte de su proceso de aplicación. Si algún solicitante es obligado pagar un cobro como parte de su aplicación, es importante que reconozcan lo que deben esperar en el proceso, igualmente también debe saber los derechos que tiene una persona cuando solicita una aplicación.

Antes de aplicar, pregúntele al propietario por las guías escritas para ver su calificación o descalificación. Haciendo estas precauciones, asegura que los inquilinos no tendrá que pagar para aplicar si ya sabe que no califica. Si el inquilino cumple con todos los requisitos y excepciones, el inquilino puede pagar el costo de la aplicación con buena confianza. Aquí tiene tres cosas para considerar cuando pague un costo de aplicación.

Los propietarios pueden cobrar una cuota de solicitud de hasta \$47.72 para obtener información de crédito y certificación de antecedentes.⁴

Los propietarios deben proporcionar un recibo detallado y devolver cualquier cantidad que no está incluido en el recibo.⁵

Los propietarios no pueden cobrar una cuota de solicitud si no tienen unidades vacantes disponibles.⁶

Verificación de crédito y cumplimiento de los criterios de aplicación

Una **verificación de crédito** es una evaluación de crédito historial. Esto, a menudo, puede interpretar una medida de la responsabilidad financiera de los solicitantes. Una verificación de crédito se utiliza para determinar la calificación de alquiler. El propietario requiere de un solicitante su: nombre completo, fecha de nacimiento, y número de seguro social para obtener el historial de crédito y puntuación.

Un **informe de crédito** incluye generalmente una puntuación de crédito y historia financiera (por ejemplo, bancarrota, ejecuciones hipotecarias, deudas médicas y colecciones de crédito). Requisitos del solicitante pueden incluir una verificación de antecedentes penales

(ejemplo: delitos sexuales, condenas de delitos/delito, detenciones, órdenes de arresto y alias

¿Conoce su puntaje de crédito y lo que está en el informe de crédito?

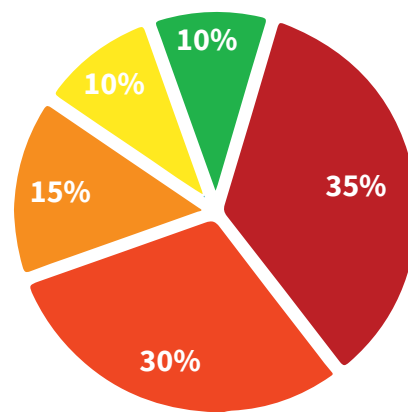
Es útil saber lo que está en su informe de crédito antes de presentar una solicitud. Esto le dará a un solicitante la oportunidad de explicar algún historial de crédito negativo al propietario o gerente de propiedad antes de que el solicitante de el pago de aplicación o lleve a cabo un informe de crédito. **La mayoría de los propietarios y gerentes buscan honestidad, no necesariamente una historia perfecta.**

Cualquier persona puede obtener su informe de crédito gratis una vez al año en la pagina: www.annualcreditreport.com

¿Cual es su puntuación de crédito?

760 - 850	Excelente
700 - 759	Muy Bueno
660 - 699	Bueno
620 - 659	Promedio
580 - 619	Bajo
500 - 579	Muy Bajo

¿Que esta en su credito?



- Tipos de crédito usado
- Nuevo crédito
- Historial de Pagos
- Cantidades Debidas
- Historial de Pagos

Para aprender más acerca de su crédito, visite la página de YouTube para ver el seminario **“Understanding Credit Reports” / “Comprensión sobre los informes de crédito”** creado por Consumer Law Group LLC (Ley y Grupo al consumidor LLC). “ Los espectadores aprenderán: lo que significa su puntaje de crédito, cómo mejorar su puntaje de crédito, cómo obtener una copia gratuita de sus informes de crédito, cómo leer un reporte de crédito Equifax, TransUnion y Experian, y cómo disputar la información incorrecta que aparece en su informe de crédito.” ⁷



2.2 Discriminación

Hay muchas leyes en este país y en nuestro estado que protegen a los inquilinos de la discriminación en la vivienda. Muchas personas piensan que la discriminación es cosa del pasado. Sin embargo, muchos grupos de personas continúan siendo discriminados que les impiden obtener oportunidades de vivienda justa. La siguiente sección le guiará en cómo identificar: lo que se considera discriminación, lo que un víctima de discriminación puede hacer, y cómo el proceso de quejas se toma a cabo.

¿Qué es discriminación?

La **discriminación** es ilegal. Es el tratamiento injusto o perjudicial de las distintas categorías de personas o cosas, a menudo por motivos de raza, edad, orientación sexual, religión, origen étnico, estado civil, estado familiar o discapacidad. La ley estatal de California (específicamente la Acta Unruh) prohíbe a un propietario de participar en discriminación injusto basados en discapacidades mentales o físicas, asociaciones, o amistades.⁸

De acuerdo con la ley de vivienda justa (FHA), una persona es considerada discapacitado si:

- 1) tiene algún discapacidad física o mental que sustancialmente limita la habilidad de hacer una o varias actividades de su vida;
- 2) tiene un historial de tal discapacidad; o
- 3) es considerado de tener tal discapacidad.⁹

La ley de vivienda justa (FHA), hace ilegal que los proveedores de vivienda (propietarios se nieguen “de hacer adaptaciones razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios cuando tal acomodación puede ser necesaria para que la persona con discapacidades tenga las mismas oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda habitable”.¹⁰

Un **propietario** viola este mandato cuando:

- 1) El inquilino tiene una discapacidad tal como se define por la ley de vivienda justa (FHA);
- 2) el propietario sabía o razonablemente debería haber conocido sobre la discapacidad;
- 3) acomodaciones de la discapacidad puede ser necesarias para que el inquilino pueda tener una oportunidad justa para disfrutar su vivienda;
- 4) la acomodación es razonable; y
- 5) el propietario se negó de hacer las acomodaciones cuando fueron solicitadas.

Si un propietario determina que una solicitud de adaptación es irrazonable, eso no significa que adaptaciones para la discapacidad del inquilino no sean necesarias. En vez, el propietario y el inquilino están obligados a participar en un proceso interactivo en cual ambas partes deben buscar un acuerdo sobre las adaptaciones que funcionen para todos los involucrados.¹¹

El siguiente video creado por el centro de justicia de vivienda legal muestra cómo los investigadores documentan discriminación en la vivienda (<http://www.fairhousingjustice.org/resources/film/>).

Las solicitudes de acomodación o modificación deben ser hechos en escrito si es posible. Al hacer esto, se asegura que hay un historial escrito y se reduce el riesgo de un malentendido sobre la solicitud.¹²

¿Es usted discriminado?

Hay varias formas de identificar la discriminación, incluyendo:

- El propietario le dice al solicitante que se ha llenado el espacio que era disponible, (generalmente ocurre después de ver al solicitante, averiguan acerca de los niños, o escuchan el acento de la persona).
- El propietario puede decir que se le olvidó de mencionar que el depósito de seguridad es muy alto.
- El propietario dice que el alquiler es realmente más alto de lo que había sido imprimido en el anuncio.
- El propietario se niega a alquilar, o aumenta el alquiler a una familia con niños.

¿Qué puede hacer un víctima de discriminación?

Si algún inquilino/ solicitante piensa que ha sido víctima de discriminación hay varias cosas que debe hacer:

1. Presente una queja con el Departamento de California de Empleo Justo y Vivienda https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12146.PDF

- La queja debe ser presentada dentro de un año que el delito ha ocurrido o desde el momento en que se dio cuenta que el delito ocurrió.
- Quejas pueden ser presentadas llamando al centro de comunicación de vivienda justa al 800-884-1684 o por enviando un correo electrónico a un representante al Contact.Center@DFEH.ca.gov

2. Los inquilinos también pueden contactar el Consejo de Vivienda Justa del Valle Central

- En persona en 333 W. Shaw, Suite 14 Fresno, CA 93704-265
- Horario: lunes - viernes, 8:30- 4:30 pm
- O por teléfono (559) 244-2950, 1-888-498-FAIR (3247)

Additional resources:

- Diagrama de flujo de quejas <https://www.dfeh.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2017/06/DFEH-A03P-Eng-ComplaintFlowchart-General.pdf>
- Proceso de quejas sobre alojamiento (<https://www.dfeh.ca.gov/complaint-process/>)

2.3 Inspección

Adaptaciones razonables vs. modificaciones razonables

La mayoría de las propiedades de alquiler están sujetos a las leyes federales y estatales que exigen proporcionar adaptaciones razonables a petición de los inquilinos con discapacidades. Estas leyes incluyen la ley de vivienda justa (FHA) y la ley de americanos con discapacidades (The Americans with Disabilities Act). Aunque estas son distintas leyes, la aplicación de los mandatos y razonable adaptaciones son similares. La ley de vivienda justa (FHA) es la más ampliamente aplicable de estos estatutos y proporciona una ilustración apropiado del proceso razonable de las peticiones de adaptaciones. El término **adaptaciones razonables** se refiere a un cambio físico a las instalaciones existentes necesarias para que un inquilino disfrute completamente la vivienda debido a su discapacidad. Aunque este tipo de cambio se refiere a menudo como una **modificación razonable**, el proceso para solicitar es el mismo.

Verificación:

En respuesta a una solicitud de adaptaciones razonables, un propietario puede solicitar la información necesaria para verificar que el inquilino tenga una incapacidad (según definido por la ley de vivienda justa FHA) y que la adaptación requerida sea necesaria como resultado de la incapacidad.

Proceso de quejas

Si el inquilino discapacitado (mental o físicamente) cree que su solicitud de adaptación razonable ha sido injustamente negada, él o ella puede someter una queja con Housing in Urban Development (HUD) dentro de un año de la negación. HUD procesa e investiga la queja sin costo al inquilino. Quejas a HUD pueden ser presentadas ya sea electrónicamente, por correo, o incluso por teléfono. Alternativamente, el inquilino puede presentar una demanda en corte federal de distrito contra el propietario por violaciones de la ley de vivienda justa (FHA) (o de otros estatutos de adaptaciones razonables). La demanda privada debe presentarse dentro de dos años de la negación.¹³



Una **inspección** es el acto de mirar de cerca a algo para encontrar cualquier problema. Antes de que un inquilino decida alquilar, es recomendado inspeccionar, con cuidado, la unidad de alquiler recorriendo lentamente a lo largo de la unidad de alquiler con el propietario o agente del propietario. Cuando el solicitante hace un recorrido de la unidad, debería usar la ***lista de verificación de inventario** para asegurarse que la unidad esté en buen mantenimiento.

El solicitante debe cuidadosamente documentar la condición exacta de la unidad durante el recorrido: tome fotografías y documente las condiciones en la lista de verificación de inventario. También, pregunte si la unidad fue limpiada profesionalmente antes de la mudanza. Escriba cualquier nota en la lista de verificación de inventario al momento de la mudanza.

Lista de verificación de inventario

ITEM	QUALITY Inspection	CONDITION UPON ARRIVAL Note condition, including existing damage and wear and tear. DATE:	CONDITION UPON INITIAL INSPECTION Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE:	CONDITION UPON DEPARTURE Note deterioration beyond reasonable use and wear for which tenant is alleged to be responsible. DATE:
Cupboards				
Floor covering				
Walls and ceiling				
Counter surfaces				
KITCHEN Stove and oven, range hood (broiler pan, grills, etc.)				
Refrigerator (ice trays, butter dish, etc.)				
Sink and garbage disposal				
Windows (curtains, screens, etc.)				
Doors, including hardware				
Light fixtures				

Para una lista de verificación imprimible visite <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/Checklist.pdf>

Español (Pagina 107-111) http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/spanish_version.pdf

** Nota: Una versión completa de la lista de inventario está disponible en los recursos en internet.**

Es recomendado que los inquilinos usen la lista de verificación de inventario, mencionada previamente, para cada inspección que se tome a cabo por el propietario o gerente de propiedad. Estas inspecciones incluyen: las condiciones a la llegada, condiciones en la inspección inicial (2 semanas antes de desalojar), y las condiciones al tiempo del desalojo. Es muy importante de documentar las exactas condiciones del alquiler para evitar cualquier mal entendimiento entre el propietario e inquilino. **Tenga en cuenta que los inquilinos tienen el derecho de estar presente durante todas las inspecciones.**

Si el inquilino encuentra cualquier preocupación, él/ella debe dirigirse con el propietario o su agente. Si la unidad todavía necesita reparaciones al tiempo de la mudanza, documente las reparaciones necesarias y preguntale al propietario cuándo se completarán las reparaciones. Si el inquilino se compromete a alquilar la unidad bajo el acuerdo en términos, él/ ella debe obtenerlos por escrito, incluyendo la fecha de cuando el propietario planea completar la reparación.¹⁴

El propietario y inquilino son responsables de firmar una copia y recibir copias de la lista de control de inspección para cada inspección. Si ocupa más espacio, se pueden agregar páginas adicionales y las dos partes deben ser inicializadas. Algunos propietarios proveen sus propias listas de verificación de inspección, siempre y cuando una copia se proporciona al inquilino puede tomar el lugar de la Lista de Verificación de Inventario. Es importante que los inquilinos cancelen cualquier elemento que no se aplique a la unidad.¹⁵

Si el propietario no es responsable de acuerdo a la ley, de hacer reparaciones, el inquilino debe escribir una descripción de cualquier preocupación o condiciones preexistentes si el inquilino va a alquilar la propiedad “como está”. Haciendo esto le ayudará a evitar cualquier desacuerdo más adelante sobre la responsabilidad del inquilino de los problemas. El inquilino también puede preguntar sobre los tipos de reparaciones o modificaciones que el inquilino puede hacer a la unidad. ¹⁶

Formas en cual el inquilino puede documentar el problema:

- Pregúntele al propietario que firme y ponga la fecha en la descripción escrita (lista de control de inventario).
- Tome fotografías.
Use sello de fecha y hora en la cámara.

MIRE este video útil para aprender cómo hacer una inspección efectiva a la hora de la mudanza (<https://www.youtube.com/watch?v=Kr2dyhAKxsQ>).

Condiciones en la inspección inicial (2 semanas antes de desalojar)

Aunque hayan muchas cosas que tiene uno en la mente cuando se esta mudando, un inquilino debe de poner mucha atención a la “inspección inicial”. Los inquilinos pueden pedirle al propietario que inspeccione la unidad antes del término de contrato para identificar defectos o condiciones para justificar las deducciones del depósito del inquilino. Este proceso se refiere a una “**inspección inicial**” y le da la oportunidad al inquilino de reparar o limpiar cualquier daño que pueda ser identificado durante la inspección para evitar deducciones. El inquilino tiene el derecho de estar presente durante la inspección.

Aviso del propietario:

Antes de que un inquilino se mude de su vivienda el propietario debe proveer, por escrito, una forma al inquilino de sus derechos cuales incluyen: la habilidad de poder pedir una inspección inicial del alquiler y de poder estar presente durante la inspección. Una inspección inicial es conducida a petición del inquilino y es una oportunidad para que el inquilino aprenda y identifique condiciones y daños que deben ser reparados o limpiados para evitar deducciones tomado de el depósito.

El derecho de pedir una “inspección inicial” es negada si el inquilino recibe una notificación de tres días o un aviso de desalojamiento. Cuando el inquilino pide una inspección, el propietario e inquilino deben de llegar a un acuerdo de una fecha conveniente y no puede ser antes de dos semanas del término de contrato. ¹⁷

Cosas de tomar en cuenta durante la inspección inicial...

- El inquilino debe pedirle al propietario (o el agente del propietario) por las “instrucciones de desalojo” y la “lista de verificación de limpieza”, ya que puede ser distinto de la lista de verificaciones de inventario.
- Algunos propietarios/gerentes pueden presentar al inquilino el costo de las reparaciones que se deducirán del depósito. El inquilino puede decidir si desea hacer el trabajo por sí mismos o pagar el coste de su depósito y dejar que el administrador lo resuelva.
- Determina desgaste más allá del uso razonable por el cual el inquilino es responsable, y lo que el desgaste normal será cubierto por el propietario. Refiere al capítulo 4.3 para distinguir la diferencia entre desgaste vs. daños .

Condiciones al tiempo de desalojo

Para recibir la mayoría de un depósito de regreso y una buena recomendación de un propietario, es importante entregar la unidad en la misma condición en que se alquiló en. El propietario (o agente) completará la última sección (condiciones al tiempo de desalojo). Aunque es recomendado que los inquilinos estén presentes y incluyan fotos, los inquilinos no son obligados por ley de estar presentes en esta inspección. ¹⁸

Recursos:

California Inspección pre-mudanza:<https://www.thelpa.com/lpa/landlord-tenant-law/ca-preinsp.html>



2.4 Depósito

Un **depósito** es una cantidad de dinero pagado al propietario por el inquilino antes de mudarse. Esto también puede ser dirigido como un depósito de seguridad o cuota de limpieza. La mayoría de las unidades de renta son esperados de ser entregadas en la condición que fueron recibidas. El departamento de asuntos del consumidor del estado de California permite un deposito ser utilizado en las próximas condiciones:

1. Para el alquiler no pagado
2. Para la limpieza del alquiler cuando el inquilino se ha mudado.
3. Para la reparación de daños (más allá de los desgastes normales) cuales son causados por el inquilino o por los huéspedes del inquilino. Y si el contrato de arrendamiento permite, también puede deducir el depósito por los costos de restaurar los muebles o cualquier otros artículos de propiedad personal (incluyendo llaves).¹⁹



Cinco cosas para considerar acerca de los depósitos ...

1. ¿Cuánto puede un propietario cobrar de depósito?

- La ley estatal confirma que el total de los depósitos no deben superar el suma equivalente a dos meses de alquiler si la propiedad no está amueblado.²⁰
- Si la propiedad está amueblado con lo básico como (mesas, camas, etc.) el límite es una cantidad equivalente a tres meses de alquiler.²¹

2. ¿Puede un propietario aumentar el depósito de seguridad después de mudarse? Depende de la situación.

- **Contrato de arrendamiento:** Si el depósito suma dos veces la renta mensual en una unidad sin muebles o tres veces la renta en una unidad equipada no se puede aumentar el depósito de seguridad.²²
- **Arrendamiento de plazo fijo:** Depósitos de seguridad es menor que el límite legal, el propietario no puede aumentar el depósito durante ese año a menos que el contrato de arrendamiento lo permita.²³
- **Mes-a-mes:** Los propietario puede tener un depósito de seguridad más alto y legalmente aumentar el depósito con una notificación escrita de 30 días. Este aviso tiene que ser entregado correctamente.²⁴

3. Lo que debe saber sobre el depósito?

- Los inquilinos tienen derecho a un recibo firmado y fechado.
- Mantenga una copia de su recibo de cheque o giro postal cuando usted pague el depósito. También obtenga un recibo del propietario y guárdelo.
- Problemas con un depósito pueden ocurrir cuando la condición de la propiedad no está documentada.
- Los inquilinos pueden mudarse “tal como-está” pagar un depósito con la promesa de que las cosas serán arregladas dentro de un período específico de tiempo o antes de mudarse.
- Contratos y arreglos especiales necesitan ser escrito, firmado, y fechado por el inquilino y el propietario.

4. ¿Puede un propietario (o su agente) detener un depósito?

El propietario tiene el deber de devolver el depósito bajo estas condiciones:

- Dentro de 21 días después de la mudanza o
- Darle personalmente o por correo un informe detallado por escrito de las cantidades deducidas del depósito y la razón de las deducciones. El propietario debe Incluir un reembolso restante del depósito.

2.5 Arrendamiento y contratos de alquiler

Decidiendo entre mudarse con un contrato de arrendamiento o un contrato de mes a mes puede ser una decisión difícil. Hay varias cosas que debe uno tomar en cuenta cuando haga esta decisión. Esta sección provee información acerca de las diferencias entre: un contrato de arrendamiento y contratos de alquiler de mes a mes, cláusulas ilegales en un contrato de arrendamiento/ mes tras mes, contratos de arrendamiento/ o mes tras mes traducidos, y las distinciones entre un acuerdo verbal y uno escrito. Lea cuidadosamente las dos opciones para aprender cuál opción le conviene en su situación.

Algunas cosas útiles de considerar al decidir sobre un contrato de arrendamiento versus contrato de mes a mes:

FOR LEASE VS. **FOR RENT**

Un contrato de arrendamiento a plazo indica el número total de meses en cual estará en efecto (6 meses a 1 año o más).²⁵

Un acuerdo de mes a mes se encuentra normalmente en los contratos de alquiler (no en arrendamientos). Los inquilinos renovarán los términos de los acuerdos de cada mes con sus propietarios.

Todos los términos del acuerdo están fijo y ningún cambio puede hacerse hasta después del término del contrato de arrendamiento. (excepción: Los dos, el propietario e inquilino, tienen un acuerdo por escrito, normalmente se completa un contrato de arrendamiento nuevo). **Pide por clarificación**

Términos de acuerdo se renuevan por sí mismo cada mes y puede terminar con un aviso al arrendador o el inquilino.²⁷

Un propietario no puede aumentar la renta o desalojar a un inquilino durante el período de su contrato de arrendamiento, EXCEPTO en el caso de que un inquilino viola las condiciones de su contrato de arrendamiento.²⁸

En un contrato de alquiler el propietario puede aumentar la renta y terminar el arrendamiento si se da un aviso de 30 o 60 días (más si el inquilino tiene un vale de elección de vivienda).²⁹

Cláusulas legales e ilegales en el contrato de arrendamiento o contrato de alquiler

Solicitantes deben estar de acuerdo de los términos claves (escritos) establecidos en los acuerdos de arrendamiento. Si cualquiera de las condiciones no son satisfactorias para el solicitante, con la aprobación del propietario, pueden ponerse de acuerdo de nuevas condiciones que sean satisfactorios para ambas partes.

Subarrendamiento y realquilar

Un **Subarrendamiento** se define como: un inquilino que permitir que alguien utilice (un apartamento, casa, etc., que está rentando) durante un período de tiempo a cambio de pago. La mayoría de los contratos de alquiler y contratos de arrendamiento contienen términos que no permiten subarrendamiento o reasignación de unidades de alquiler. Sin embargo, si un contrato de alquiler o de arrendamiento no menciona nada de subarrendamientos, se le sugiere a un inquilino de de hablar primero con su propietario antes de hacer cualquier decisión.³⁰

A este punto, los solicitantes deben de referirse a la guía de inquilinos de California (página 19-22) para leer una lista detallada de lo que debe incluirse en un contrato de alquiler o de arrendamiento. Un inquilino puede acceder la información en la siguiente página web: https://www.dca.ca.gov/dca/publications/landlordbook/spanish_version.pdf

Cosas de tomar en cuenta el momento que firme un contrato de subarrendamiento ...

Al entrar a un acuerdo de subarrendamiento es importante estar consciente de quien está ofreciendo el alquiler, ¿el propietario, el agente del propietario, o el inquilino?

- “ Un inquilino NO PUEDE subarrendar su unidad o reasignar su arrendamiento solo si el contrato de arrendamiento original lo permite.”³¹
- Asegúrese de que el propietario esté enterado y de acuerdo con el inquilino ofreciendo el subarrendamiento. Si el propietario no sabe del subarrendamiento y descubre mas tarde, eso le da el derecho de desalojar a los dos inquilinos. El inquilino original y al inquilino del subarrendamiento.
- Cualquier contrato de subarrendamiento de cualquier acuerdo entre el inquilino original y un subinquilino debe ser por escrito y los términos no pueden exceder el contrato original. (mes a mes no puede subarrendar con un contrato de 6 meses)

Acuerdos de arrendamiento o de alquiler traducidos

La ley de California requiere que un contrato de arrendamiento o de alquiler sea traducido si el propietario se comunica principalmente con el inquilino en su lengua nativa (típicamente un idioma diferente al inglés). Las traducciones de los arrendamientos o alquiler debe estar en escrito y debe ser dado a los inquilinos antes de firmar el contrato de arrendamiento o alquiler.³²

Acuerdos verbales vs. acuerdos escritos

Acuerdo verbal: es un acuerdo entre un inquilino y un propietario cual es comunicado verbalmente. El acuerdo incluye la cantidad de alquiler, limitaciones de tiempo y acomodaciones de pago.

- Este tipo de contrato es legalmente vinculante entre el inquilino y el propietario. Excepto si es un acuerdo es un contrato de arrendamiento de un año o más este debe ser siempre por escrito.

Contrato de arrendamiento escrito: un contrato de alquiler que está por escrito.

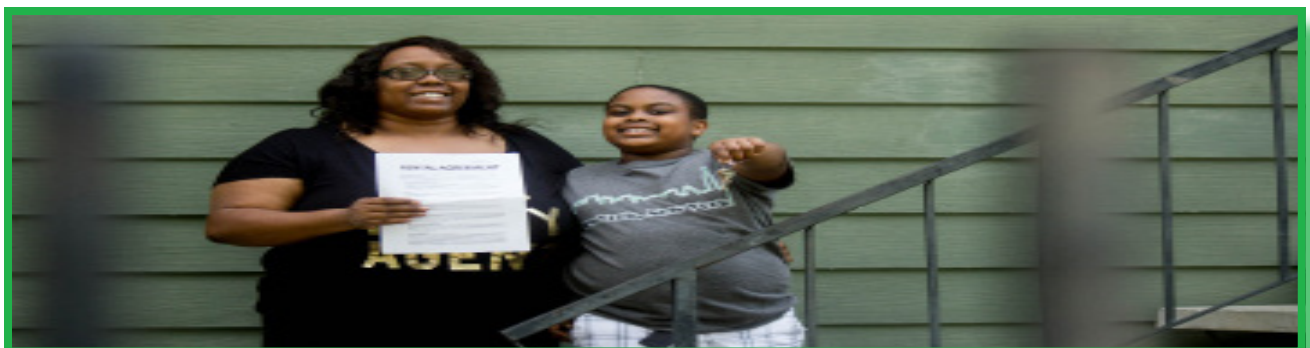
- Contratos de alquiler escritos incluye todos los términos del acuerdo entre el inquilino y el propietario, por ejemplo, cantidad de alquiler, longitud del tiempo entre los pagos de alquiler, etc.

Consejos de tener en mente ANTES de firmar un contrato de arrendamiento o alquiler

- Es importante **LEER** y **GUARDAR UNA COPIA** de su contrato de arrendamiento o alquiler. Es recomendado que los inquilinos guarden una copia firmada de su acuerdo con otros documentos, inspecciones, recibos y fotos.
- Antes de que un inquilino firme o acepte cualquier contrato de renta o alquiler, debe de completamente leer el documento. Se le recomienda que el inquilino pida un paseo de la unidad antes de rentar para asegurarse de que su vivienda sea un ambiente habitable y el acuerdo sea exacto.³³
-

Consejos de tener en mente DESPUÉS de firmar un contrato de arrendamiento o alquiler

- Después de firmar todos los documentos, un inquilino siempre debe pedir por una copia firmada.
- Si el inquilino va a pagar el alquiler en efectivo o con giro postal, es bueno pedir un recibo firmado con la fecha.
- Los inquilinos son aconsejados por el Departament de Consumer Affairs (DCA) de **“GUARDAR LOS RECIBOS O CHEQUES CANCELADOS** como prueba de sus pagos en caso de alguna disputa.”³⁴



Notas Finales del Capítulo 2:

4. California Apartment Association, “Update to Maximum Applicant-Screening Fee for 2017,” California Apartment Association, 2017, <https://caanet.org/update-maximum-applicant-screening-fee-2017/>.

5. State of California Department of Consumer Affairs, “Looking For a Rental Unit,” State of California Department of Consumer Affairs, 2013, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlord-book/looking.shtml>.

6. “Ibid”

7. Free Credit Report Score, “Understanding Credit Reports,” Free Credit Report Score, 2016, <http://freecreditreportblog.net/tag/understanding/>.

8. State of California Department of Consumer Affairs, “Unlawful Discrimination,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlord-book/discrimination.shtml>.

9. The United States Department of Justice, “Joint Statement of the Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act,” The United States Department of Justice, 2015, <https://www.justice.gov/crt/us-department-housing-and-urban-development>.

10. LII, “42 U.S. Code § 3604 - Discrimination in the Sale or Rental of Housing and Other Prohibited Practices U.S. Cornell Law School,” Cornell Law School, <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/42/3604>.

11. The United States Department of Justice, “Joint Statement of the Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act,” The United States Department of Justice, 2015, <https://www.justice.gov/crt/us-department-housing-and-urban-development>.

12. “Ibid”

13. “Ibid”

14. State of California Department of Consumer Affairs, “Having Repairs Made,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/repairs.shtml>.

15. “Ibid”

16. “Ibid”

17. State of California Department of Consumer Affairs, “Refunds of Security Deposits,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/sec-deposit.shtml>.

18. “Ibid”

20. State of California Department of Consumer Affairs, "Living in the Rental Unit," State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/living-in.shtml>.
21. "Ibid"
22. "Ibid"
23. State of California Department of Consumer Affairs, "Before You Agree to Rent," State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/before-rent.shtml>.
24. "Ibid"
25. "Ibid"
26. "Ibid"
27. "Ibid"
28. "Ibid"
29. State of California Department of Consumer Affairs, "Moving Out," State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/moving-out.shtml>.
30. State of California Department of Consumer Affairs, "Living in the Rental Unit," State of California Department of Consumer Affairs, 2012. <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/living-in.shtml>.
31. "Ibid"
32. State of California Department of Consumer Affairs, "Before You Agree to Rent," State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/before-rent.shtml>.
33. State of California Department of Consumer Affairs, "When You Have Decided to Rent," State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/when-rent.shtml>.
34. State of California Department of Consumer Affairs, "Living in the Rental Unit," State of California Department of Consumer Affairs, 2012. <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/living-in.shtml>.

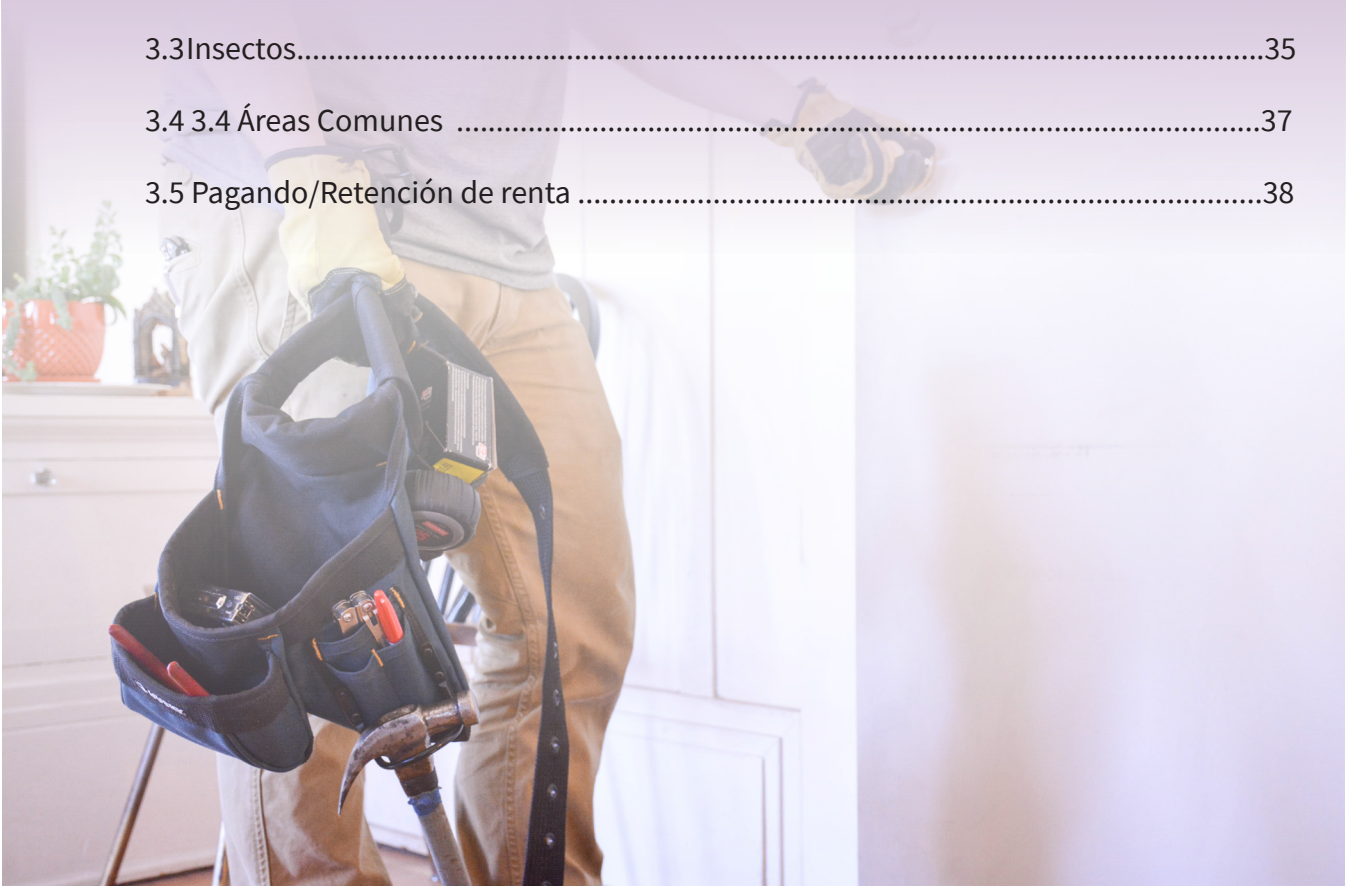
Capítulo 3: Habitar



Por lo general, los inquilinos basaran su experiencias de alquiler dependiendo a sus experiencias de vivienda o tenencia como inquilinos. Tenencia es el tiempo en cual el inquilino vivió en el hogar. El Capítulo 3 provee un una visión general sobre las responsabilidades de propietarios e inquilinos para mantener los edificios habitables. Este capítulo también proporciona información sobre cómo enviar un aviso de reparación, cómo solicitar una inspección, y cómo presentar una queja si el propietario no toma acción para reparar los daños en edificios que puede afectan la seguridad y la salud de los inquilinos.

Perfil:

3.1 Mantenimiento.....	29
3.2 Contactando la Ciudad/Inspecciones de Condado.....	33
3.3 Insectos.....	35
3.4 3.4 Áreas Comunes	37
3.5 Pagando/Retención de renta	38



3.1 Mantenimiento

“La ley de California requiere que propietarios e inquilinos comparten responsabilidades por ciertos tipos de daños, aunque los propietarios ultimamente tienen la responsabilidad de asegurarse que sus propiedades sean habitables.”³⁵

Responsabilidades de los propietarios

Según lo declarado por el Department of Consumer Affairs:

“Los propietarios son legalmente responsables de asegurar que sus alojamientos/ viviendas sean habitable”. Refiérase al capítulo 1: Habitabilidad.

Responsabilidades de los propietarios

As stated by the Department of Consumer Affairs. The tenant’s responsibilities are to:

- Mantener el edificio “limpio e higiénico como lo permita la condición del edificio.”³⁷
- “Usar funciones del gas, eléctrico y plomería apropiadamente.”³⁸
- “Desechar basura de una manera limpia e higiénica.”³⁹
- “No destruir, dañar o desfigure la vivienda o permitir que otra persona a haga.”⁴⁰
- “Utilizar la vivienda como un lugar para vivir y utilizar las habitaciones para los fines previstos.”⁴¹

Visite la siguiente pagina para ver un video corto del centro de recursos del arrendatario explicando las responsabilidades del inquilino y propietario.






(<https://www.youtube.com/watch?v=psnLVPC4pZA&feature=youtu.be>).



Notificación de reparación

Los inquilinos tienen la responsabilidad de notificar al propietario cuando hay defectos o daños en la vivienda. El hogar de un inquilino es la inversión del dueño, atendiendo los defectos a tiempo protege la inversión por años a venir. Por debajo encontrará ejemplos de cartas y notificaciones que un inquilino puede usar para entregar un apropiado aviso de reparación a su propietario. Es muy importante que los inquilinos sigan los siguientes 5 pasos cuando entregue un aviso de reparación para asegurar que los pedidos sean

Notice of Repair In 5 Steps

-  **Tenants should notify landlord by both a telephone call and letter and specifically describe the damage or defects.**
-  **Date the letter and keep a copy to show that the notice was given to the landlord.**
-  **Depending on needed repairs, the landlord can be given 1-30 days to respond. In the letter, the tenant should provide a reasonable timeframe for work to be done.**
-  **Document when the damage happened, when contact was made with management, and what was verbally agreed upon. Take photos.**
-  **Follow up. When the problem is resolved, write a thank you! Or, if no response, follow up with a second call and letter.**

Ejemplo de una solicitud de aviso de reparación por telefono:

Hola, mi nombre es _____. Yo estoy llamando para solicitar un aviso de reparacion para mi hogar. Mi direccion es _____.

(Explique el problema aqui): Mis preocupaciones son _____.

(Note: When you describe the maintenance request try **to be as detailed as possible.**

(Nota: Cuando describa la solicitud de mantenimiento trate de dar los mas detalles posibles. Por ejemplo, en vez de decir que “ no funciona mi estufa” considera diciendo, “estoy llamando para reportar que el quemador de enfrente a la mano derecha no aprende. Cuando aprendo el quemador, no se pone caliente. Este problema empezo anoche. Yo Intente de reiniciar el circuito, pero el quemador de todos modos no funciona. Los otros tres de los quemadores si funcionan, pero estoy preocupada por mi seguridad y no usare la estufa hasta que la estufa sea reparada”).

Ocupo esta repacion hecho inmediatamente. ¿Cuando puede venir alguien a mirar el problema?

El mejor dia/tiempo para ser una cita de reparación es (dale al propietario tu disponibilidad). _____ . Yo prefiero ser la cita de mantenimiento cuando yo este en mi hogar para que pueda hablar con el hombre de reparación.

(Nota: Los inquilinos pueden dar le al propietario (o hombre de reparacion) permiso de entrar a la unidad, en su ausencia, si lo desean.)



EJEMPLO DE CARTA:

Aviso de Reparación

Fecha: _____

Estimado: _____
(Propietario/gerente)

Dirección: _____

Yo, _____ residente en _____
(escribe su nombre) (dirección de residencia
y
numero de unidad)

Yo he tenido los siguientes problemas en mi unidad y requiero que se reparen de inmediato o se remedien las cosas,

Yo estoy solicitando que estos problemas se reparen o se remedien en los próximos _____ días. Por favor provea una explicación por escrito si habrá retrasos en reparar los problemas. Si usted o su agente necesitan acceso a mi hogar de manera que puedan inspeccionar y arreglar los problemas, favor de contactarse conmigo para hacer arreglos para estar en casa el tiempo de las reparaciones.

Gracias por su pronta atención.

(Firma)

(Nombre en letras)

(Dirección)

(Teléfono)



3.2 Inspecciones de la Ciudad y el Condado

Revitalización de Comunidad- Código de Reforzamiento: Si la administración o propietarios no responden a la(s) solicitud(es), (verbales o escritas), de mantenimiento a los asuntos de salud y seguridad los inquilinos pueden contactar a la ciudad o condado de Fresno para conducir una inspección. Cuando violaciones son encontradas la ciudad le dará un aviso al propietario (dueño de propiedad) y le exigirá multas si no están en conformidad dentro de un tiempo razonable. Tenga en mente que los inquilinos son protegidos contra retaliación de propietarios y discriminación a todos tiempos, aunque si algún inquilino pide una solicitud para una inspección con la ciudad o condado de Fresno. El capítulo 2.2 explica más acerca las acciones que los inquilinos pueden tomar si son discriminados o son víctimas de represalias.

Anti Slumlord Enforcement Team: Una división de la ciudad de Fresno dedicada a enforzar los códigos relacionados a las unidades de apartamentos que se considera “slum housing”.

Rental Housing Improvement Act: Una ley diseñado para que propietarios e inquilinos sean responsables de obtener sanas y seguras viviendas. La Ciudad de Fresno regularmente inspeccionará viviendas para asegurar que las leyes estatales y municipales sean respetados. Si dueños de propiedad cumplen con las inspecciones y no se le encuentran violaciones, pueden ser elegibles de estar “auto-certificados” de sus unidades de vivienda para obtener

¿Qué sucede ya que una inspección está programada?

Después de que una inspección se ha programado, un inquilino puede hacer cualquiera de las siguientes cosas:

- Limpiar su vivienda y arreglar cualquier asunto/ daño(s) causado por los inquilinos.
- Estar disponible cuando el propietario o el inspector ocupe entrar a su hogar.
- Recorrer la unidad con el inspector mostrándole cada preocupación y responder cualquier pregunta honestamente.
- No retener el alquiler.
- Hablar con la agencia (ciudad o condado) para preguntar por el estatus del reporte. Pregunte por el número de caso del reporte (mire el ejemplo en la página 35).
- Pida una copia del reporte.
- Esté disponible para el propietario/mantenimiento para hacer las reparaciones y documentar cada reparación hecha.
- Si un caso es abierto por un inspector del Código de Reforzamiento, un propietario no puede tomar represalias contra los inquilinos de forma de aumentando la renta o desalojando al inquilino hasta que 60 días hayan pasado.

Formas de contactar la ciudad y condado para las inspecciones



División de Código de Reforzamiento

2600 Fresno Street, sala 3076
Fresno, CA 93721
Teléfono: (559) 621-8400

Aplicación para Teléfonos Inteligentes- Ciudad de Fresno:

FresGo: Un servicio gratuito para los residentes. Envía, rastrea, y mire de cerca las solicitudes de servicio a través de un teléfono inteligente, así como en línea. Los residentes también pueden utilizar las aplicaciones disponibles para obtener más información sobre eventos, instalaciones públicas, recolección de basura y mucho más.

Disponible en la Apple App Store y Google Play.

Reportes electrónicos para el equipo de código de reforzamiento

https://iframe.publicstuff.com/#/?client_id=806



Condado de Fresno (para residentes fuera de los límites de la ciudad)

Salud ambiental y Control (Infravivienda)

1221 Fulton Mall, Third Floor, Fresno Ca 93775-1867

Teléfono: 559-600-3357

Correo electrónico: environmentalhealth@co.fresno.ca.us

Programa de ejecución de código: para dar seguimiento

Teléfono: (559) 600-4550

División de desarrollo de servicio: Presente una queja de violación

en la pagina web. <http://www.co.fresno.ca.us/ViewDocument.aspx?id=7174>

Ejemplo del guión de seguimiento:

Hola mi nombre es _____. Yo solicite una denuncia de violación del código (por teléfono, o en línea, a través de FresGo) en (fecha) sobre los siguientes temas _____.

Estoy hablando para dar seguimiento a mi reporte. Mi número de caso es _____.

¿O por favor me puede dar el número de caso de mi reporte?

Cuál es el nombre y apellido del oficial de cumplimiento del código asignado al caso?

¿Cuándo vendrá el oficial de cumplimiento de código a inspeccionar la unidad?

¿Cuáles son los próximos pasos de parte de su oficina?

¿Qué debo hacer mientras tanto?



3.3 Insectos/roedores

Los propietarios y los inquilinos tienen diferentes partes que desempeñar a la hora de controlar insectos y roedores. Esta sección describe las responsabilidades del propietario e inquilinos. Inquilinos y propietarios deben trabajar juntos para prevenir una infestación. Ya cuando una infestación ocurre puede ser muy costoso para los dos, el propietario e inquilino. El manejo de plagas es principalmente la responsabilidad del inquilino.

Plagas son atraídas a comida, agua, y hogares. Si ellos pueden encontrar cualquiera de estas cosas en su vivienda, ellos inevitablemente se quedaran. Los propietarios e inquilinos tienen que ser vigilantes en el manejo de plagas durante el cambio de temporadas. Es en el mejor interés del propietario de usar medidas preventivas en vez de disminuir una infestación de plagas.

Pasos a seguir si tienes chinches de cama:

Puede ser difícil para inquilinos y propietarios para encontrar la fuente de las chinches de cama y para determinar quién es legalmente responsable. Los inquilinos son más probables de traer chinches de cama al hogar, sin embargo si un inquilino se muda a un alquiler con existente chinches la responsabilidad le pertenece al propietario.

- Inmediatamente contacte al propietario.
- Documente mordeduras en el cuerpo y documente bichos con fotografías o guárdalos.
- Hable con otros vecinos y vea si han tenido o tienen problemas con chinches de cama.

Vídeos adicionales de las inspecciones de la ciudad y documentación de inquilinos:

“Los inspectores de Fresno documentan negligencia del propietario de apartamentos destacados en investigación del periódico Fresno Bee”

<http://www.fresnobee.com/news/Special-Reports/Housing-Blight/article84313747.html>

“Apartamentos de Fresno están en plagados de ratones y cucarachas pero los inquilinos temerosos callan “ <http://www.fresnobee.com/news/special-reports/housing-blight/>

Para más información vaya a la siguiente pagina: <http://www.rentokil.com/blog/bed-bug-bites-what-you-need-to-know/#.V420xVclqnQ>

INSECTOS Y PLAGAS

Tiene que saber de lo que se pusieron de acuerdo. ¿Hay alguna información sobre las plagas en su contrato de arrendamiento o alquiler? Decida cuales plagas son inevitables y controlables:

Inevitable: Viviendo cerca de campos puede contener ratones/cucarachas/hormigas.

Controlable: Dejando comida abierta/falta de limpieza/platos sucios apilados/falta de mantenimiento puede invitar a las cucarachas/ratones/etc.

Los inquilinos y propietarios deben ser vigilantes cuando direjan las plagas.

Dirijiendo las plagas es principalmente la responsabilidad de el inquilino. Las plagas son atraidas a comida, agua, hogares. Si ellos pueden encontrar cualquiera de estas cosas en su vivienda, ellos inevitablemente se quedaran.



Pasos de seguir si tiene plagas:



Contacte al propietario por teléfono y por escrito (aviso de reparación).



Documente plagas y la suciedad de plagas o daños con fotos.



Encuentre la fuente de donde vienen las plagas.



Por último, si el propietario no tiene acto de contacto con usted contacte a la Ciudad de Fresno/ Code Enforcement.

Recursos

Department of Consumer Affairs, State of California. "California Tenants - California Department of Consumer Affairs." CA.gov. N.p., 31 Mar. 2012. Web. 13 May 2017.

Rose, Miranda. Decorating A Small Kitchen Apartment. N.d. Kitchen Design For Small Apartment. Web. 24 May 2017.



Lowell Community Development Corporation

3.4 Areas Comunes

Las **zonas comunes** son espacios compartidos por dos o más inquilinos. Esto incluye: áreas de patio, pasillos, balcones, espacios de juegos, contenedores de basura, lavandería, piscina, etc. Dependiendo del tipo de unidad de alquiler (vivienda familiar, dúplex, complejo de apartamentos) y su contrato de arrendamiento, los propietarios puede que no sean responsables de cada área en la lista. Es importante que los inquilinos y propietarios entiendan qué tipo de atención se espera y de quien es responsable. También es importante saber que equipos o herramientas van a proporcionar (cortacésped, escoba...), si el costo está incluido en el alquiler, o si es adicional. Esto puede ser indicado en el contrato de arrendamiento/ alquiler o verbalmente acordado con el dueño (se refieren a contratos de arrendamiento).

“Los inquilinos están obligados por ley a tener un cuidado razonable de sus unidades de alquiler, así como las zonas comunes como pasillos y fuera de las áreas. También deben reparar todos los daños causados, o causados por alguien por el cual usted es responsable, como su familia, huéspedes y mascotas.”

Las responsabilidades de las zonas comunes incluyen cuidando razonable las áreas compartidos así como limpiando despues de uno mismo, utilizando las areas comunes con el propósito del diseño, etc. Los inquilinos serán responsables de todos los daños causados, o causados por alguien por el cual usted es responsable, como su familia, huéspedes y mascotas.

El Departamento de Asuntos del Consumidor de California (DCA) aclara que si los inquilinos no cumplen con estos requisitos y provocan condiciones inhabitables, no es responsabilidad del propietario para hacer esas reparaciones. Si este es el caso, el inquilino no puede retener el alquiler o tomar acción contra el propietario. Incumplimiento de requisitos de mantenimiento es una violación del contrato. Por lo tanto, los propietarios tienen el derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento o posiblemente desalojar a su inquilino de su unidad.⁴³

Responsabilidades de los inquilinos por las zonas comunes

La siguiente lista está tomada del manual de derechos de los inquilinos de California⁴⁴

- Deshágase de la basura de una manera limpia y sanitaria
- Mantenga limpias las áreas comunes
- No quite ninguna parte de la unidad de alquiler, comparta las instalaciones y equipo, ni permitir que nadie lo haga
- Notifique al propietario cuando los dispositivos de seguridad en las zonas comunes no funcionan correctamente
- No dañe, destruya, desfigure el edificio ni permita que nadie lo haga
- El uso de gas compartido, eléctrico y plomería para su uso previsto y adecuada

3.5 Pagando y la retención alquiler

Pagar el alquiler a tiempo: Falta de pago de alquiler a tiempo es una violación de su contrato y puede resultar en ser registrados en el Buró de crédito, cargos por pagos atrasados y pueden ser desalojados.

- Documente cada pago hecho: solicite un recibo y pague por cheque o giro postal para verificar su pago.
- Cuando envíe por correo un giro postal, el inquilino debe demostrar que el alquiler fue pagado y obtenga un recibo por el correo certificado.
- Pagos deben de incluir la fecha en o antes de el día que es debido.
- Es necesario tener giros (money orders) fechados antes de día que debe pagar el alquiler para verificar que tiene el dinero.
- Pagando el alquiler a tiempo contribuye a un puntaje de crédito más saludable, un historial de alquiler, y una relacion positivo con el propietario/ gerente.

Si el inquilino puede pagar sólo la mitad del alquiler el propietario puede utilizar su discreción en este asunto. El propietario puede recibir el dinero y emitir una notificación de 3 días de pagar o desalojar. El Departamento de Asuntos del Consumidor de California (DCA) aclara aclara, “si el propietario está dispuesto a trabajar con el inquilino, los acuerdos deben ser por escrito y debe indicar el monto de alquiler pagado, la cuota, y que el propietario no va a desalojar al inquilino si el inquilino paga el resto en la fecha convenida. El inquilino y el propietario deben de firmar este acuerdo y guardar una copia.”⁴⁵

MR. JOHN JONES
1645 DUNDAS ST. W, APT. 27
TORONTO, ON M6K 1V2

DATE **YYYYMMDD**
Y Y Y Y Y M M D D

PAY TO THE ORDER OF _____ \$ **RENT**

100 DOLLARS Security features included - Details on back

FIRST BANK OF WIKI
Victoria Main Branch
1425 James St., P.O. Box 4001
Victoria (B.C.) V8X 3X4

MEMO _____ *John Jones* **MP**

@ 243 @ 0000 5... 1 23 : 1 23... 4 56... 7 @

Retención de alquiler: cuando puede hacerlo y cómo hacerlo correctamente

En orden de retener parte del dinero de alquiler o el alquiler completo, los defectos y las reparaciones deben ser un peligro grave para la salud y la seguridad para el inquilino(s). Antes de retener el alquiler, los inquilinos deben comunicarse con el propietario por escrito solicitando un aviso de mantenimiento. En esta solicitud el inquilino debe escribir los daño(s) graves que deben ser reparados y proporcionar un tiempo razonable para hacer las reparaciones. Si las reparaciones no excedan el alquiler de un mes, y el inquilino ha informado al propietario en varias ocasiones y no se ha hecho nada, entonces el inquilino con representación legal puede retener el alquiler como la última opción.⁴⁷

- Antes de retener el alquiler, consulte con programas de ayuda legal o arrendatario para determinar la gravedad de la cuestión.
- Dale al propietario una cantidad razonable de tiempo para hacer la reparación. Esta notificación debe ser por escrito.
- Tome fotos de las condiciones o defectos inhabitable(s).
- Los inquilinos **DEBEN** informar al propietario de las acciones tomadas y por qué lo han hecho, por escrito.
- Cuando se retiene el alquiler, el dinero debe ser depositado en una cuenta de fideicomiso, una cuenta bancaria especial el día de que el alquiler se debe pagar o tener cheques de caja para cada mes de alquiler que se retiene. El juez lo recibirá como prueba de dinero disponible.
- Ya que se hagan las reparaciones, el inquilino es responsable de pagar el resto de la renta



Solución para reparar y deducir:

permite a los inquilinos deducir dinero de la renta si las reparaciones no cuestan más que un mes de renta.

REQUISITOS: Para que un inquilino deduzca dinero de la renta, los siguientes requisitos deben ser cumplidos. Previsto por el California Tenants' Rights Handbook ⁴⁸

- Los defectos deben ser graves y estar directamente relacionados con la salud y seguridad del inquilino.
- Las reparaciones no pueden costar más de un mes de renta.
- El inquilino no puede usar el remedio de la reparación y deducir más de dos veces en 12 meses.
- El inquilino o la familia del inquilino, invitados o mascotas no deben haber causado los defectos que requieren reparación.
- El inquilino debe informar al propietario, por escrito, de las reparaciones que sean necesarias.
- El inquilino debe darle al propietario una buena razón para hacer las reparaciones necesarias.
- Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un tiempo razonable, el inquilino puede hacer las reparaciones o contratar a alguien para que las haga. El inquilino puede reducir el costo de las reparaciones de la renta cuando es debido. Guarde una copia del aviso, los recibos y la comunicación, y de las copias al propietario.

** Cuando el inquilino paga el alquiler, tiene el derecho legal de exigir una casa habitable. El inquilino puede usar código de ejecución o corte de reclamos menores para resolver un problema con el propietario. La retención de alquiler debe ser la última opción. **

Aumentos en el alquiler:

- El alquiler no puede aumentar durante un periodo de arrendamiento.
- Al final de un arrendamiento o un contrato de mes a mes, propietarios deben notificar a los inquilinos al menos de 30 días con anticipación si el aumento es inferior al 10% del alquiler actual. Si el aumento del alquiler es superior al 10%, el aviso debe ser emitido de por lo menos 60 días antes del aumento.
- El propietario puede entregar a cada inquilino el aviso, o enviar por correo. Si el aviso se envía por correo, el propietario debe dar a inquilinos cinco días adicionales debido al tiempo que tarda para llegar el correo a casa del inquilino. ⁴⁹

Notas Finales del Capítulo 3:

35. State of California Department of Consumer Affairs, “Dealing With Problems,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/problems.shtml>.

36. “Ibid”

37. “Ibid”

38. “Ibid”

39. “Ibid”

40. “Ibid”

41. “Ibid”

42. State of California Department of Consumer Affairs, “Having Repairs Made”, State of California California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/repairs.shtml>.

43. State of California Department of Consumer Affairs, “Dealing With Problems,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/problems.shtml>.

44. State of California Department of Consumer Affairs, “Outline - Landlords’ And Tenants’ Responsibilities For Habitability And Repairs: Legal Guide LT-8,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, http://www.dca.ca.gov/publications/legal_guides/lt-8.shtml.

45. State of California Department of Consumer Affairs, “Living in the Rental Unit,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/living-in.shtml>.

46. State of California Department of Consumer Affairs, “Having Repairs Made”, State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/repairs.shtml>.

47. “Ibid”

48. State of California Department of Consumer Affairs, “Having Repairs Made”, State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/repairs.shtml>.

49. State of California Department of Consumer Affairs, “Living in the Rental Unit,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012. <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/living-in.shtml>.

Capítulo 4: Abandonar



Abandonando una vivienda de alquiler o arrendamiento marca el proceso final de una relación entre inquilino y propietario. Sin embargo, cuando llega el momento de moverse hay varias cosas que debe tomar en consideración en medio del estrés de abandonado su unidad. Así como hay ciertas expectativas esperadas de los inquilinos durante su tenencia, también hay distintas leyes y responsabilidades que los inquilinos deben seguir para terminar su tenencia en una buena nota.

Esta sección se enfocará en las leyes que se refieren a cuando un inquilino se quiere ir o un propietario desea poner fin a un contrato de arrendamiento/ alquiler. También le explicará el proceso de desalojo y cómo el inquilino y propietario se puede proteger cargos y acusaciones falsas cuando se decida mudarse. Y al fin el capítulo se acabara con una sección explicando el “desgaste” vs. “daños”.

Perfil:

4.1 Recibiendo y dando un aviso de 30, 60, o 90 días	45
4.2 Desalojos.....	47
4.3 Desgaste vs. Daños.....	51



4.1 Recibiendo o dando un aviso de 30, 60, o 90 días de terminación ...

Si el propietario decide terminar el contrato de arrendamiento/ acuerdo de mes a mes..

Si el propietario quiere terminar con un acuerdo de mes a mes, debe servir al inquilino(s) con un aviso que dice que debe desalojar. El aviso no necesita un motivo para la terminación del contrato a menos que el contrato de alquiler requiera uno. Las duraciones de avisos varían y son determinadas por que tan largo han vivido los inquilinos en el alquiler. Los siguientes son requeridos por el estado de California.⁵⁰

- Un aviso de 30 días para un inquilino quien ha vivido menos de un año en la unidad
- Un aviso de 60 días para un inquilino que ha vivido más de un año en la unidad.
- Un aviso de 90 días y una razón por su terminación para los inquilinos que utilizan asistencia financiera del programa del estado, (Housing Choice voucher etc.)

Tome en cuenta...

- Un aviso de desalojo puede ser servido en cualquier día del mes.
- Cuando cuenta los 30 o 35 días, si el último día cae en fin de semana o en un día festivo entonces tiene todo el día el lunes para mudarse si es necesario.⁵¹
- Si un propietario acepta dinero de alquiler más allá de los 30, 60 o aviso de 90 días, entonces se termina la notificación.

Si un inquilino decide abandonar...

- Un aviso de 30 días al propietario es requerido por el artículo 1964 del Código Civil de California para arrendamientos de mes por mes.
- Si es un contrato de plazo fijo, se puede dar un aviso al final del término del contrato o se pueden hacer arreglos para mudarse más pronto. De todos modos se esperan que todos los pagos sean pagados a tiempo.
- Los inquilinos tienen aún plena posesión de la propiedad hasta que saquen todas sus propiedades y se devuelven las llaves.
- Excepto como lo dispone la ley, alquiler se debe pagar hasta el último mes e incluyendo hasta la fecha final de posesión, o treinta 30 días después del aviso del administrador, lo que sea posterior.

Ejecución de una hipoteca de propietario

El Inquilino tiene derecho a 90 días de aviso sin importar quien adquiere la propiedad con ejecución hipotecaria (se trata de un “inquilinos de buena fe” – mayores de 18, inquilinos legales en la propiedad). Los Inquilinos tienen derecho a 60 días de aviso a menos que hayan vivido con alguien que era parte de la hipoteca que fue excluida en cualquier caso su único derecho es a 30 días de aviso (“No buena fe” inquilinos, que no están en el contrato de arrendamiento como arrendatarios legales).⁵²

AVISO DE TREINTA DÍAS DE RESIDENTE(S) QUE INTENTAN DESOCUPAR

A: _____
(Propietario/Gerente)

Por lo presente se le notifica que _____, (Residente(s) intenta a terminar la tenencia y mudarse desde las instalaciones ubicadas en:

_____, Apartamento # (si es applicable) _____
(Dirección)

_____, CA _____,
(Ciudad) (Código Postal)

a partir de _____ (Fecha).

Se entiende de la siguiente manera:

- a. que una notificación de treinta días de residentes que intentan desocupar es requerido por la sección 1946 en el Código Civil de California para las tenencias que son mes-tras-mes y por acuerdos de arrendamientos.
- b. para los residentes con un arrendamiento fijo, un aviso de treinta días de intentar de desocupar no renuncia cualquier residente de cualquier obligación del arrendamiento, incluyendo el pago hasta el final del cumplimiento del término;
- c. La posesión del apartamento permanece en efecto hasta que todas las pertenencias son removidas y todas las llaves son regresadas; y
- d. excepto según lo dispuesto por la ley, el alquiler se debe y es pagable hasta y incluyendo la fecha final de possession, o treinta (30) días después de servicio de esta notificación al gerente, lo que sea posterior.
- e. Residentes no pueden usar el seguro de depósito como el último pago de alquiler. El alquiler es pagable durante la terminación de la tenencia.

Las razon(es) por cual el residente está terminando el acuerdo de arrendamiento es como sigue: (opcional)

Dirección de reenvío: _____

Nuevo Número de teléfono: _____

AVISO DE DERECHO A UNA INSPECCIÓN INICIAL:

Yo entiendo que tengo el derecho de solicitar una inspección inicial de mi unidad y que puedo estar presente durante la inspección, cual debe ocurrir no menos de dos semanas antes de la terminación de la tenencia y durante normales horas de trabajo.

También entiendo que esto es una inspección inicial, en cual el gerente me proveerá un estado detallado especificando reparamientos o limpieza cuáles son propuestos de ser el base de las deducciones del seguro de depósito. Sin embargo, yo entiendo, que esto no podría ser la cuenta final de las deducciones de mi seguro de depósito.

Yo entiendo que no más tarde de tres semanas (21 días) después de que el gerente ha recuperado possession de la premisa, el gerente tendrá que proveer me con un estado detallado, indicando el base por, y la cantidad por, cualquier depósito recibido, y la disposición del seguro y cualquier porción restante será regresada y entregada a mi.

(Verifica una opción option abajo)

- Yo rechazo la inspección inicial.
- Yo solicito una inspección inicial de mi apartamento, y prefiero estar presente.
- Yo solicito una inspección inicial de mi apartamento, pero no estaré presente.

Contactame a este numero para arreglar una inspección: _____

(Si está solicitando una inspección inicial, verifica una opcion abajo)

- Yo renuncio mi derecho de un aviso de 48 horas dado por el gerente para entrar a mi apartamento a desempeñar la inspección inicial como es permitido por el Código Civil sección 1950.5(f)(1).
- Yo quiero que el gerente me provee un aviso de 48 horas anteriormente para la inspección inicial en mi apartamento.

Firma(s) de residente: _____ Fecha: _____

4.2 Desalojos

Los propietarios tienen a su disposición la posibilidad de desalojar a los inquilinos si hay una violación del contrato o si el inquilino no cumple de pagar todo el alquiler. Por ejemplo, si el inquilino no puede pagar el alquiler para el tercer día (después del día que se debe pagar) la renta o no se ha contactado con el propietario para hacer arreglos, el propietario puede presentar una retención ilícita y convoca al inquilino a comparecer ante el Tribunal y recuperar pago del alquiler.⁵³

Ya que se inicia la notificación de 3 días de cumple o abandono, el inquilino tiene sólo 3 días para resolver el asunto con el propietario y el problema termina allí. Por el otro lado, si el aviso sigue más allá de tres días y el inquilino no se ha contactado con el propietario para resolver la situación, “el propietario puede presentar al Tribunal una detención ilícita y se le permite al propietario el derecho a iniciar el desalojo.”⁵⁴

Un propietario puede desalojar por las razones siguientes:

- Falta de pago de Alquiler (renta)
- Inquilino no cumplió con el contrato de alquiler

Proceso de desalojo

Avisos de 3 días: Un inquilino puede recibir un aviso de 3 días por varias razones incluyendo: falta de pago de alquiler a tiempo, o fuera de cumplimiento con el contrato de alquiler o contrato de arrendamiento. Un aviso de 3 días es el primer paso hacia un desalojo, pero un inquilino y propietario pueden evitar el desalojo con comunicación clara para resolver una violación dentro de los tres días.

- 3-Day Notice to Pay Rent or Quit
- 3-Day Notice to Perform or Quit
- 3-Day Notice to Quit

Tome en cuenta...

El contrato de acuerdo de arrendamiento o alquiler de inquilino puede tener una disposición que permite al propietario el extracto de pago de honorarios de abogado, y se puede agregar al alquiler debido. Si un propietario registra una retención ilícita sólo un juez lo puede despedir si el inquilino y propietario se han puesto a un acuerdo y el alquiler fue pagado.

Presentación de notificación de desalojo (pág. 226 del manual de inquilinos de CA o ir a la siguiente pagina <https://www.dca.ca.gov/dca/publications/landlordbook/evictions.shtml>)

Unlawful Detainers: Retenciones Ilícitas: Deben ser submetidas a la corte en orden para que un propietario pueda desalojar a un inquilino, dándole la oportunidad al inquilino de defender su caso ante un juez. El Departamento de Asuntos del Consumidor de California (DCA) declara que, “una demanda de retención ilícita es un ‘resumen’ de procedimiento judicial. Esto significa que la acción de la corte se mueve rápidamente , y el tiempo dado al inquilino para responder a la demanda es muy corto.”⁵⁵

Los propietarios deben dar suficiente tiempo a los inquilinos para responder antes de presentar una retención ilícita. Si el inquilino ha sido servido con una retención ilícita, tiene 10 días para responder a los tribunales generalmente dentro de 5 a 15 días desde el momento de que la notificación de desalojo fue entregada. Si no actúa rápidamente puede resultar en una fecha bloqueada de entrada y fallo de desalojo.⁵⁶

Desalojos ilegales

Si el inquilino siente que sus derechos como inquilino han sido violados, ellos deben de ponerse en contacto con servicios legales para obtener ayuda (Refiérase al capítulo 2.2 sobre la discriminación de acceso grata servicios legales).

Los propietarios deben presentar los desalojos al la corte después de dar un tiempo de notificación razonable a los inquilinos de la acción.

Bloqueos de entrada: Es contra la ley de CA si los propietarios bloquean la entrada de la propiedad de alquiler los inquilinos por medio de la eliminación de las puertas exteriores, ventanas, o removiendo las pertenencias o propiedades del inquilino dentro la vivienda con la intención de terminar el arrendamiento (CC 789.3.).

Un propietario no puede desalojar a un inquilino por medio de desconectando los servicios públicos. Cortando las utilidades se consideran un acto criminal. (788.3 DE LA CC)⁵⁸

Un inquilino puede presentar una queja con el departamento de policía de Fresno o fiscal del distrito judicial si sienten que su propietario está participando en actividades ilegales (por ejemplo, ilegalmente separándolos de sus pertenencias).

El inquilino puede presentar un caso contra su propietario en la corte de reclamos menores de hasta \$7.500 (e.g. por ilegalmente cerrarle las utilidades, esto podría resultar en daños punitivos hasta \$110 por día por estar sin electricidad, además de sueldos de abogados).

Los inquilinos que viven en hoteles o pasan más de 30 días en una unidad también están protegidos.

Cuando los propietarios desalojan a los inquilinos, el propietario primero debe dar la apropiado notificación al inquilino sobre falta de pago (aviso de 3 días). Si no hay manera de resolver el conflicto de la renta o la violación en el contrato de alquiler el propietario podría presentar una retención ilícita, pero al mismo tiempo la ley no permite que los propietarios hostiguen al inquilino de ninguna manera.

Avisos de 3 días

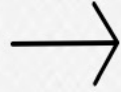
Pagar/
Desempeñar

Inquilino
Paga la
Renta

Inquilino
Desempeña
el asunto

Llega a un
acuerdo
por escrito

Amistad entre el
inquilino y
propietario
es restaurada



Abandonar

Inquilino se muda
y las llaves son
entregadas dentro
de 3 días

Esto le da la
oportunidad al
inquilino para
defender su
caso ante un
juez.

Inquilino
Responde

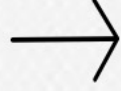
audiencia
judicial

juez hace
decision
basada en el
caso
presentado

En favor al
Propietario

Fecha de Cierre

Desalojo



Ninguna
Respuesta

Ninguna
acción
tomada de
los inquilinos
dentro de 3
días

Desalojo Empieza

Propietario presenta una
detención ilegal a la Corte
y si se lo sirve al inquilino

Solo un juez
puede
despedir
una detención
ilegal

Los inquilinos deben
responder dentro de
10 días a la Corte

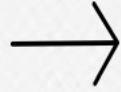
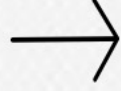
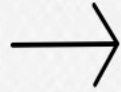
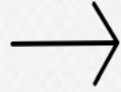
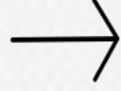
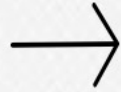
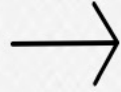
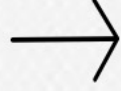
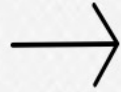
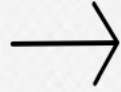
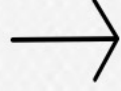
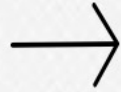
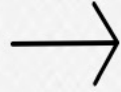
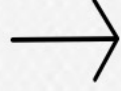
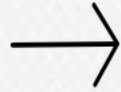
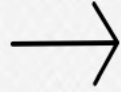
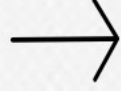
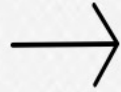
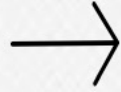
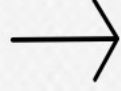
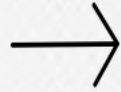
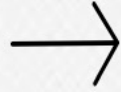
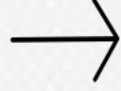
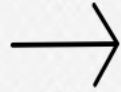
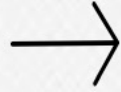
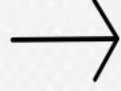
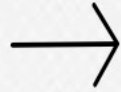
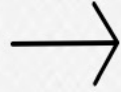
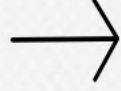
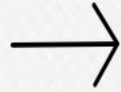
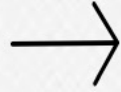
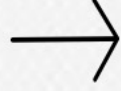
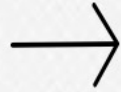
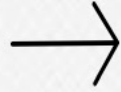
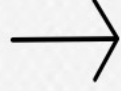
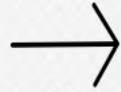
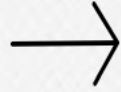
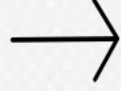
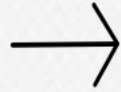
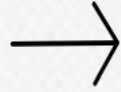
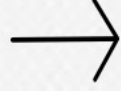
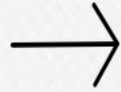
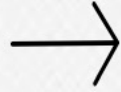
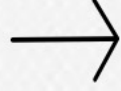
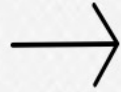
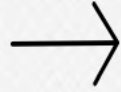
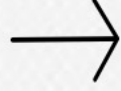
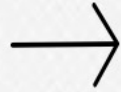
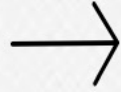
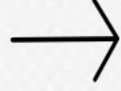
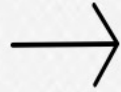
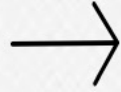
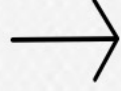
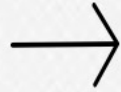
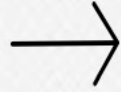
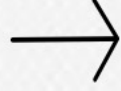
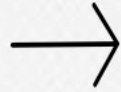
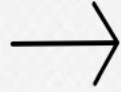
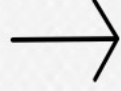
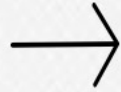
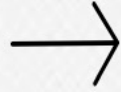
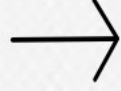
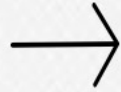
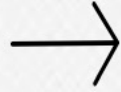
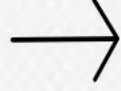
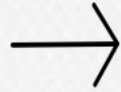
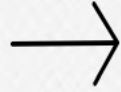
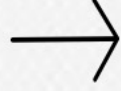
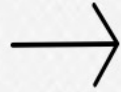
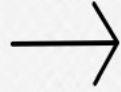
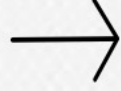
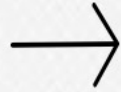
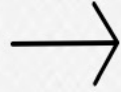
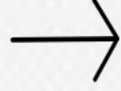
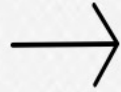
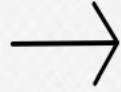
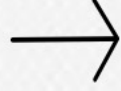
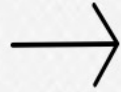
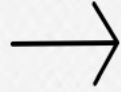
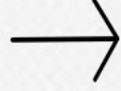
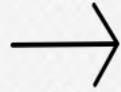
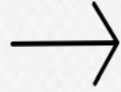
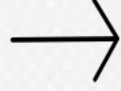
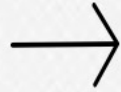
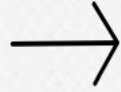
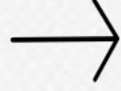
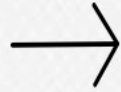
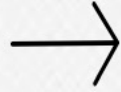
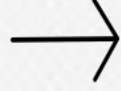
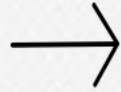
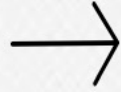
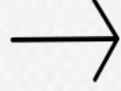
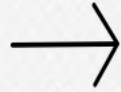
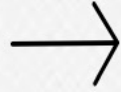
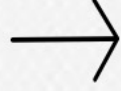
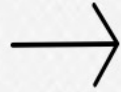
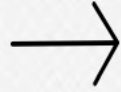
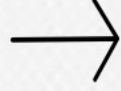
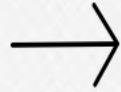
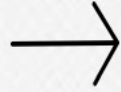
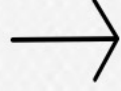
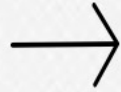
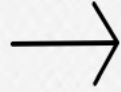
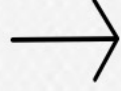
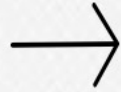
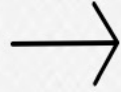
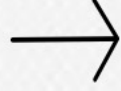
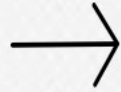
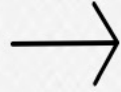
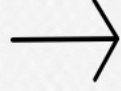
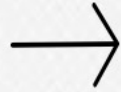
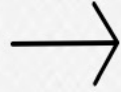
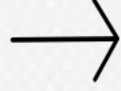
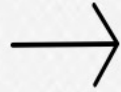
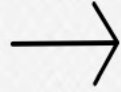
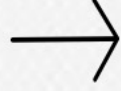
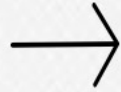
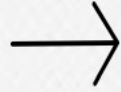
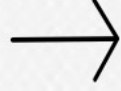
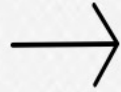
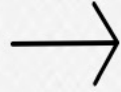
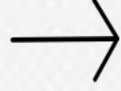
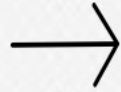
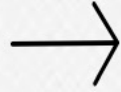
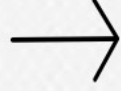
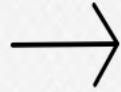
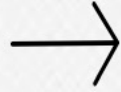
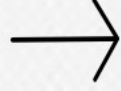
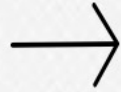
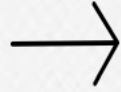
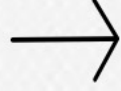
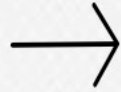
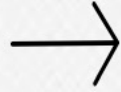
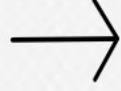
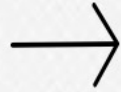
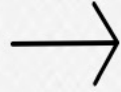
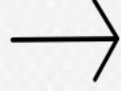
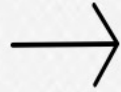
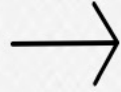
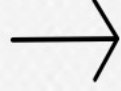
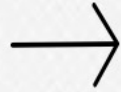
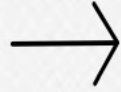
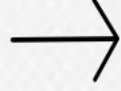
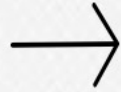
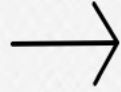
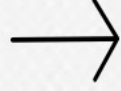
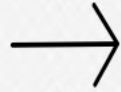
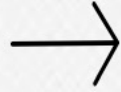
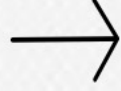
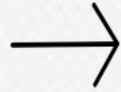
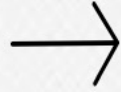
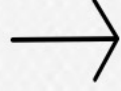
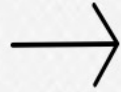
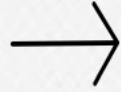
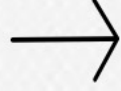
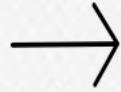
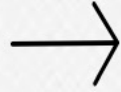
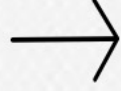
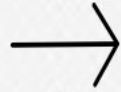
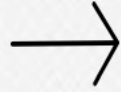
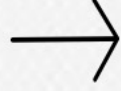
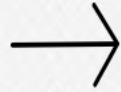
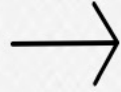
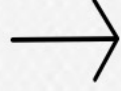
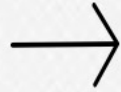
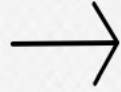
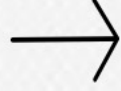
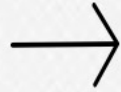
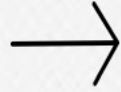
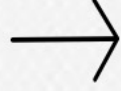
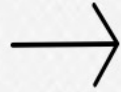
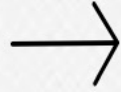
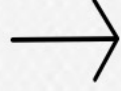
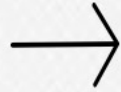
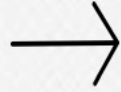
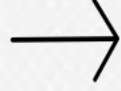
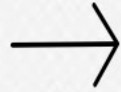
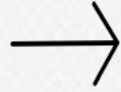
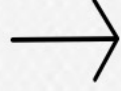
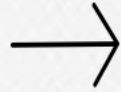
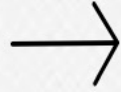
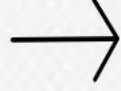
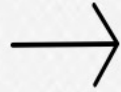
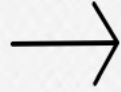
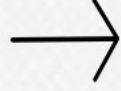
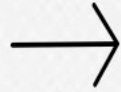
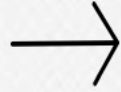
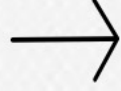
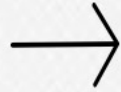
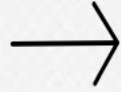
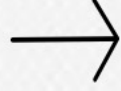
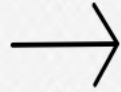
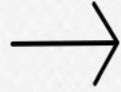
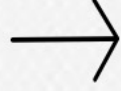
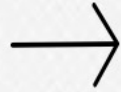
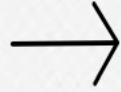
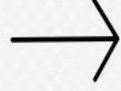
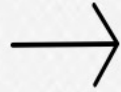
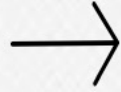
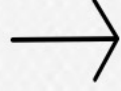
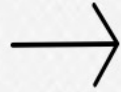
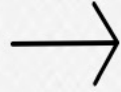
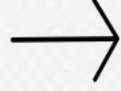
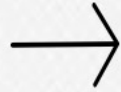
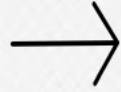
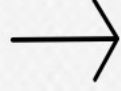
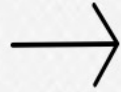
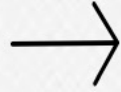
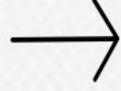
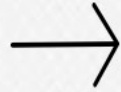
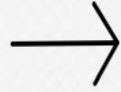
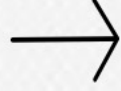
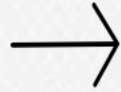
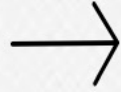
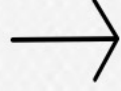
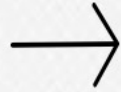
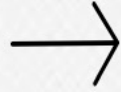
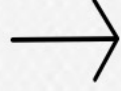
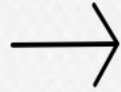
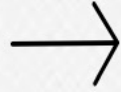
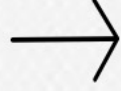
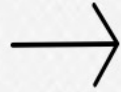
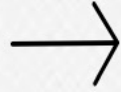
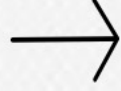
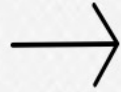
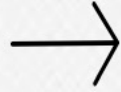
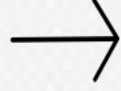
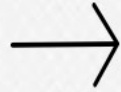
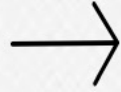
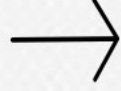
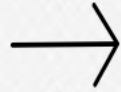
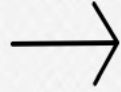
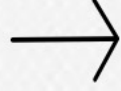
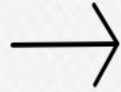
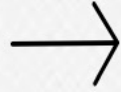
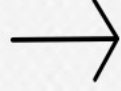
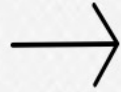
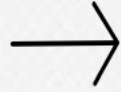
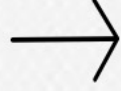
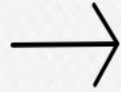
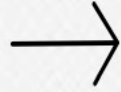
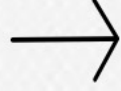
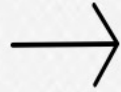
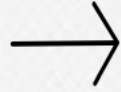
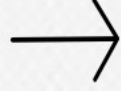
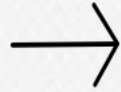
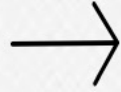
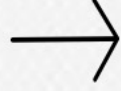
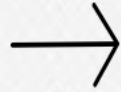
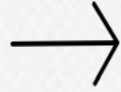
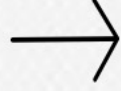
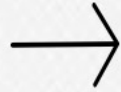
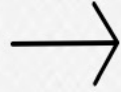
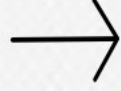
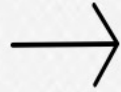
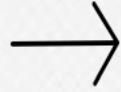
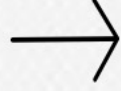
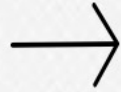
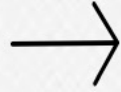
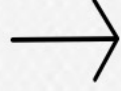
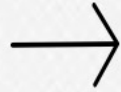
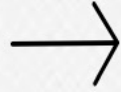
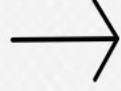
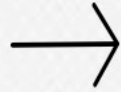
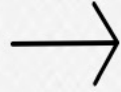
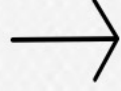
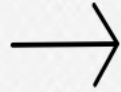
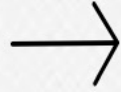
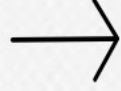
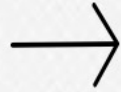
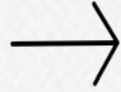
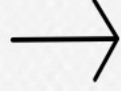
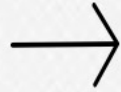
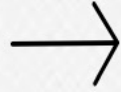
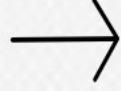
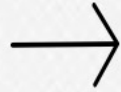
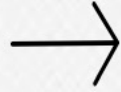
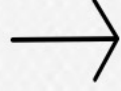
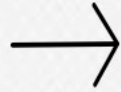
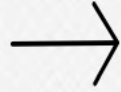
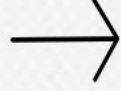
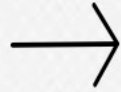
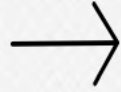
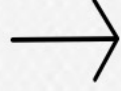
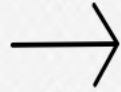
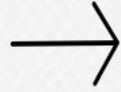
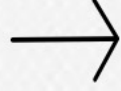
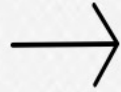
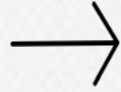
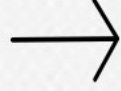
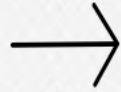
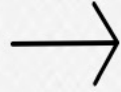
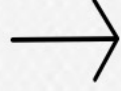
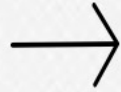
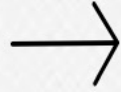
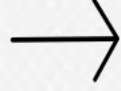
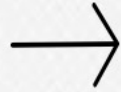
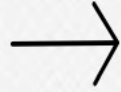
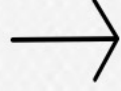
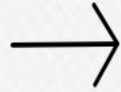
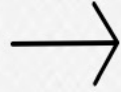
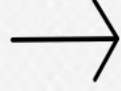
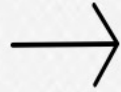
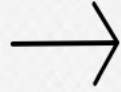
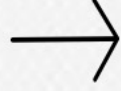
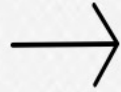
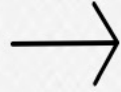
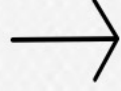
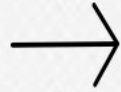
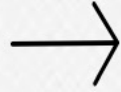
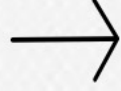
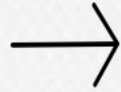
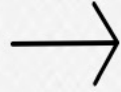
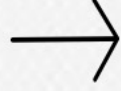
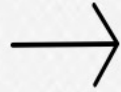
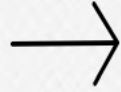
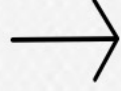
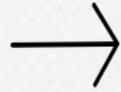


Ninguna
Respuesta

La
Sentencia

Fecha de
Cierre

Desalojo

4.3 Desgaste o Daños

El desgaste normal es esperado por el propietario/gerente y un inquilino el momento de mudarse, si el arrendamiento fue a largo plazo. El desgaste se espera y es parte de las reparaciones normales de las cual el propietario es responsable de reparar. Un depósito de seguridad no se puede detener para el desgaste normal, sólo puede ser usado para daños y perjuicios causados por el inquilino o la familia/ huéspedes/ mascotas del inquilino. Sin embargo, hay daños estructurales que no están cubiertos por el propietario. El inquilino es responsable por los siguientes daños estructurales.⁵⁹

Los propietarios pueden utilizar los depósitos para el propósito específico de la reparación de unidades.

- Incumplimiento en el pago de alquiler
- Reparaciones por los danos causados por los inquilinos.
- limpieza por las áreas de la unidad, si el inquilino falla de limpiar después de mudarse.
- Acuerdo del inquilino de restaurar o reemplazar propiedad personal.

Un propietario no puede extraer pagos del depósito de seguro del inquilino para las reparaciones

Daños

- Hoyos en las paredes o puertas
- Quemaduras en la alfombra, linóleo o mostradores, rasgaduras en el linóleo
- Marcas de crayones en las paredes o accesorios
- Mallas de ventana dañadas o faltantes
- Daños causados por mascotas
- Infestación de pulgas causada por animales domésticos
- Cortinas o persianas rotas
- Llaves perdidas
- Daños causados por bienes del inquilino como el tanque de pescados o de plantas de agua
- Inodoro obstruido con artículos no recargables
- Azulejos rotos en la cocina o en el baño
- Muebles dañados en la unidad de alquiler amueblada
- Moho causado por la falta de limpieza adecuada
- Estacionamientos excesivamente grasientos

Desgaste

- Daños menores, como pequeños chips de pintura o pintura gastada
- Accesorios oxidados en la cocina y baños
- Desgastes de alfombra
- Suelto o falta la lechada alrededor de azulejo en cocina o baño
- Linóleo de cocina y baños descoloridos
- Daños a cortinas o persianas causados por el sol
- Mallas de ventanas polvorientas
- Falta de terminado de pisos de madera
- Daños causados por el techo con goteras de agua

Notas Finales del Capítulo 4:

50. “Ibid”
51. NOLO, “Correction to California Tenants’ Rights edition 18 Chapter 14—pages 231-236”, NOLO, http://static.nolo.com/rx/images/pdf/CA_Tenants_Rights_Foreclosure_Correction.pdf
52. State of California Department of Consumer Affairs, “Terminations and Evictions,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/terminations.shtml>.
53. “Ibid”
54. State of California Department of Consumer Affairs, “The Eviction Process,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/evictions.shtml>.
55. State of California Department of Consumer Affairs, “The Eviction Process,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/evictions.shtml>.
56. California Legislative Information, “CHAPTER 2. Termination of Estates”, California Legislative Information, 1979, http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=789.3.&lawCode=CIV.
57. “Ibid”
58. State of California Department of Consumer Affairs, “Refunds of Security Deposits,” State of California Department of Consumer Affairs, 2012, <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/sec-deposit.shtml>.

RECURSOS



¡Felicidades! Ya has llegado hasta final de este curso. Si has leído los capítulos con cuidado ya has aprendido mucho sobre tus derechos y tus responsabilidades que tienes como un inquilino. Ahora que tienes esta nueva sabiduría también tienes ejemplos en este capítulo de recursos que puedes usar durante tu tenencia para mejorar su experiencia como un inquilino.

Perfil:

Aviso de reparación	56
Aviso de treinta días de residente(s) que intentan desocupar	47
Un record para inquilinos	51
Lista de Inventario.....	61- 64



Aviso de Reparación

Fecha: _____

Estimado: _____

(Propietario/gerente)

Dirección: _____

Yo, _____ residente en _____

(escribe su nombre)

(dirección de residencia y numero de unidad)

Yo he estado experimentado los siguientes problemas en mi unidad y requiero que se reparen de inmediato o se remedien las cosas,

Yo estoy solicitando que estos problemas se reparen o se remedien en los próximos _____ días. Por favor provea una explicación por escrito si habrá retrasos en reparar los problemas. Si usted o su agente necesitan acceso a mi hogar de manera que puedan inspeccionar y arreglar los problemas, favor de contáctese conmigo para hacer arreglos para estar en casa al tiempo de las reparaciones.

Gracias por su pronta atención.

(Firma)

(escriba su nombre)

(Teléfono)

(Dirección)

(Ciudad, Estado, Código Postal)

AVISO DE TREINTA DÍAS DE RESIDENTE(S) QUE INTENTAN DESOCUPAR

A: _____
(Propietario/Gerente)

Por lo presente se le notifica que _____,(Residente(s) intenta a terminar la tenencia y mudarse desde las instalaciones ubicadas en:

_____, Apartamento # (si es aplicable) _____
(Dirección)

_____, CA _____,
(Ciudad) (Código Postal)

a partir de _____ (Fecha).

Se entiende de la siguiente manera:

- a. que una notificación de treinta días de residentes que intentan desocupar es requerido por la sección 1946 en el Código Civil de California para las tenencias que son mes-tras-mes y por acuerdos de arrendamientos.

- b. para los residentes con un arrendamiento fijo, un aviso de treinta días de intentar de desocupar no renuncia cualquier residente de cualquier obligación del arrendamiento, incluyendo el pago hasta el final del cumplimiento del término;

- c. La posesión del apartamento permanece en efecto hasta que todas las pertenencias son removidas y todas las llaves son regresadas; y

- d. excepto según lo dispuesto por la ley, el alquiler se debe y es pagable hasta y incluyendo la fecha final de possession, o treinta (30) días después de servicio de esta notificación al gerente, lo que sea posterior.

- e. Residentes no pueden usar el seguro de depósito como el último pago de alquiler. El alquiler es pagable durante la terminación de la tenencia.

Las razon(es) por cual el residente está terminando el acuerdo de arrendamiento es como sigue: (opcional)

Dirección de reenvío: _____

Nuevo Número de teléfono: _____

AVISO DE DERECHO A UNA INSPECCIÓN INICIAL:

Yo entiendo que tengo el derecho de solicitar una inspección inicial de mi unidad y que puedo estar presente durante la inspección, cual debe ocurrir no menos de dos semanas antes de la terminación de la tenencia y durante normales horas de trabajo.

También entiendo que esto es una inspección inicial, en cual el gerente me proveerá un estado detallado especificando reparamientos o limpieza cuáles son propuestos de ser el base de las deducciones del seguro de depósito. Sin embargo, yo entiendo, que esto no podría ser la cuenta final de las deducciones de mi seguro de depósito.

Yo entiendo que no más tarde de tres semanas (21 días) después de que el gerente ha recuperado possession de la premisa, el gerente tendrá que proveer me con un estado detallado, indicando el base por , y la cantidad por, cualquier depósito recibido, y la disposición del seguro y cualquier porción restante será regresada y entregada a mi.

(Verifica una opción option abajo)

- Yo rechazo la inspección inicial.
- Yo solicito una inspección inicial de mi apartamento, y prefiero estar presente.
- Yo solicito una inspección inicial de mi apartamento, pero no estaré presente.

Contactame a este numero para arreglar una inspección: _____

(Si está solicitando una inspección inicial, verifica una opcion abajo)

- Yo renuncio mi derecho de un aviso de 48 horas dado por el gerente para entrar a mi apartamento a desempeñar la inspección inicial como es permitido por el Código Civil sección 1950.5(f)(1).
- Yo quiero que el gerente me provee un aviso de 48 horas anteriormente para la inspección inicial en mi apartamento.

Firma(s) de residente: _____ Fecha: _____

LISTA DE INVENTARIO (1 DE 4)

Este formulario de inventario es para protección del inquilino y del propietario. formulario después de cada inspección.

Usted (el inquilino) y el propietario o su agente del propietario deben llenar la sección "condiciones a la llegada" del formulario a más tardar a los tres días de que usted se mude. Si solicita una inspección inicial antes de mudarse, usted y el propietario o el agente deben realizar la inspección inicial unas dos semanas antes de que termine el período de tenencia o el plazo del contrato de alquiler y llenar la sección "condiciones en la inspección inicial". Tan pronto como sea posible después de mudarse para irse, el propietario o el agente deben llenar la sección "condiciones a la salida". Le conviene estar presente durante la inspección final, pero la ley no requiere que esté presente ni que el propietario le permita estar presente.

El propietario o su agente deben firmar una copia de este formulario después de cada inspección, y usted debe firmar después de cada inspección en la cual esté presente. Tanto usted como el propietario o su agente deben recibir una copia del

Sea específico y revise con cuidado cuando llene este formulario. Entre otras cosas, busque polvo, suciedad, grasa, manchas, quemaduras y exceso de desgaste.

Se puede agregar información a este formulario según sea necesario. Agregue papel adicional si necesita más espacio, pero recuerde incluir copias para el propietario y el inquilino. Ambas partes deben poner sus iniciales en cualquier página adicional después de cada inspección. Tache los puntos que no sean aplicables.

Dirección _____ Unidad # _____

Nombre del inquilino/s _____

PUNTO	CALIDAD <small>Si corresponde</small>	CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____	CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____	CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____
Armarios				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Superficies de las cubiertas				
Estufa y horno, campana de la estufa (asador, parrillas, etc.)				
Refrigerador (bandejas para hielo, plato para mantequilla, etc.)				
Lavabo y eliminación de basura				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				

COCINA

LISTA DE INVENTARIO (3 DE 4)

PUNTO	CALIDAD Si corresponde	CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____	CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____	CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____
PASILLOS U OTRAS ÁREAS				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armarios, incluyendo puertas y rieles				
Accesorios de iluminación				
Caldera/Filtros del aire acondicionado				
Patio, terraza, jardín (áreas plantadas, recubrimiento del suelo, cercas, etc.)				
Otro (Especificar)				
RECÁMARA 1				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armarios, incluyendo puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				

LISTA DE INVENTARIO (4 DE 4)

PUNTO	CALIDAD <small>Si corresponde</small>	CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____	CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____	CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____
RECÁMARA 2				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armaríos, incluyendo puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				
RECÁMARA 3				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armaríos, incluyendo puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				

LISTA DE INVENTARIO (4 DE 4)

PUNTO	CALIDAD <small>Si corresponde</small>	CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____	CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____	CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____
RECÁMARA 2				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armarios, incluyendo puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				
RECÁMARA 3				
Recubrimiento del piso				
Paredes y techo				
Armarios, incluyendo puertas y rieles				
Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.)				
Puertas, incluyendo herrajes				
Accesorios de iluminación				