



# Conozca sus Derechos Como Rentero

Maria Melgoza-Gaytan

California State University, Monterey Bay

Building Healthy Communities-East Salinas

ECHO Housing

## Tabla de contenidos:

Descripción del proyecto

Información importante

¿Que incluye un contrato de arrendamiento?

Beneficios de un contrato de arrendamiento

Cosas negativas de obtener un contrato de arrendamiento

Viviendas justas

Discriminación ilegal

Derechos básicos de renteros

Traducción

Discriminación familiar

Número de ocupantes

Discapacidades

Discriminación sexual

¿Me puede subir la renta?

¿Qué pasa con el dinero del depósito?

Recursos Legales y de Viviendas

Referencias

## Referencias

- California Department of Consumer Affairs. (2012). California tenants: A guide to residential tenants' and landlords' rights and responsibilities. Retrieved from [www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf](http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf)
- California Department of Fair Employment and Housing. (2018). State law prohibits discrimination in housing. Retrieved from <https://www.dfeh.ca.gov/Housing/>
- County of Monterey. (n.d.). Housing resources in Monterey County. Retrieved from [www.co.monterey.ca.us/housing/Housing/Housing%20Resources%20in%20Monterey%20County%20Web%20list%205-6-11.pdf](http://www.co.monterey.ca.us/housing/Housing/Housing%20Resources%20in%20Monterey%20County%20Web%20list%205-6-11.pdf)
- Housing Equality Project of Silicon Valley, Project Sentinel & Law Foundation of Silicon Valley. (n.d.). Guide to renting and managing property: The fair housing way. Retrieved from <http://housing.org/wp-content/uploads/2016/04/Guide-to-Renting-and-Managing-Property-revised-2016.pdf>
- U.S. Census. (2010). Salinas City. Retrieved from [https://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/community\\_facts.xhtml?src=bkmk](https://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/community_facts.xhtml?src=bkmk)

**Recursos Legales y de Viviendas:** (County of Monterey, n.d.)

**The Housing Authority of the County of Monterey**

(HACM) <http://www.hamonterey.org/index.html>

123 Rico Street Salinas, Ca 93907

Tel: 831-775-5000 Fax 831-424-9153 TDD 831-754-2951

**Central Coast Center for Independent Living**

<http://www.cccil.org/>

318 Cayuga Street, Suite 208 Salinas, CA 93901

Tel: (831) 757-2968 Fax: (831) 757-5549

**Center for Community Advocacy /Centro de Abogacía de**

**la Comunidad** <http://cca-viva.org/>

22 West Gabilan Street Salinas, CA 93901

Phone: (831) 753-2324 Fax: (831) 753-0104 Email: [info@cca-viva.org](mailto:info@cca-viva.org)

**CHISPA, Inc.**

<http://www.chispahousing.org/>

295 Main St., Suite 100 Salinas, CA 93901

Phone: 831-757-6251 Fax: 831.757.7537

**California Rural Legal Assistance**

<http://www.crla.org/>

2100 Garden Road #D Monterey, CA 93940

Phone: (831) 375-0505

3 Williams Road Salinas, CA 93905

Phone: (831) 757-5221

**ECHO Housing**

<http://echofairhousing.org>

Phone: 855-275-3246

Email: [contact@echofairhousing.org](mailto:contact@echofairhousing.org)

**Descripción del proyecto**

Para este proyecto final se creó una guía / equipo de herramientas en español que se puede utilizar para que los residentes comprendan sus derechos como inquilinos. Arrendadores a menudo se aprovechan de sus inquilinos debido a su falta de conocimiento de las leyes, la falta de conocimiento en general y las barreras del idioma. Para la agencia, Creando Comunidades Saludables (Building Healthy Communities), este proyecto proporcionará una relación más sólida con la comunidad. La comunidad se beneficiará porque se creará un libro que se podrán llevar a casa y consultarlo cuando lo necesiten. Al educar a los residentes sobre sus derechos, puede comenzar el proceso de romper el ciclo de abuso contra los inquilinos. Al tener una comunidad educada, los residentes podrán defenderse por sí mismos y saber dónde buscar recursos que necesitan en su propia comunidad.

Este proyecto es necesario para la comunidad de la Alisal (East Alisal) ya que la situación de la vivienda es una preocupación por el 17 por ciento de los residentes que viven en situaciones de congestión, debido a la escasez de viviendas y los altos alquileres (Census, 2010). Estamos tratando con una población vulnerable a la que se le está aprovechando debido a su falta de conocimiento y a la barrera del idioma. El mayor beneficio que proporcionará este proyecto es una comunidad más cerca que se siente segura para llegar a las organizaciones comunitarias, y hablar sobre sus problemas o preocupaciones en la comunidad.

**Información importante**

Como se mencionó antes, algunos de los factores contribuyentes son la falta de conocimiento de leyes, la barrera del idioma y los altos alquileres. Según el Census (2010), la ciudad de Salinas tiene el 45 por ciento de las unidades domésticas ocupadas por los propietarios y el 55 por ciento de las unidades se alquilan a inquilinos. Esto quiere decir que la mayoría de la gente que vive en Salinas está rentando la unidad donde vive. La renta en California es una preocupación porque las personas están pagando la mayor parte de sus ingresos a la vivienda que se compone de pequeñas unidades donde viven una multitud de gente. Al observar el condado de Monterey uno puede ver que la preocupación es de hecho cierta.

Salinas, especialmente el este de Salinas que es hogar de cientos de trabajadores agrícolas que buscan un lugar para vivir.

Otro factor que contribuye es la barrera del idioma que enfrentan los residentes. Los residentes de Salinas hablan inglés, pero se informó que el 35 por ciento habló menos que muy bien, mientras que el 55 por ciento de la población habla español (Census, 2010). La razón por la cual más de la mitad de los residentes hablan español es porque 35 de ellos son nacidos en el extranjero y el 88 por ciento están migrando de América Latina (Census, 2010).

### **¿Que incluye un contrato de arrendamiento?**

Como dice el libro de Derechos de Inquilinos del Estado de California (California Department of Consumer Affairs, 2012), hay cierta información que debe de estar incluida en un contrato de arrendamiento. Aquí está una lista de la información importante:

- Nombre de dueño y alquilino
- Dirección de la casa/apartamento/local
- ¿Cuánto tiempo va a estar viviendo el inquilino en la propiedad y el contrato vigente?
- ¿Cuánto va a hacer la renta?
- ¿Cuándo se paga la renta, a quien se le paga y donde se va a hacer el pago?
- ¿Cuánto sería el pago de depósito y que es el propósito que se usará?
- ¿Qué pasaría en caso de pagos atrasados o cheques regresados por el banco?
- Si se permiten animales
- ¿Cuántas personas pueden estar viviendo en la vivienda?
- ¿Quién pagará los cobros de los útiles (gas, electricidad y agua)?
- Si el dueño hará reparos a la propiedad y en cuanto tiempo
- Si tienen el derecho como rentero de alquilar la propiedad o parte de la propiedad a otro inquilino
- Las condiciones en cual el dueño puede inspeccionar la propiedad

### **¿Me pude subir la renta?**

A partir del 1 de enero de 2001, los propietarios deben notificar al inquilino con al menos 30 días de anticipación si el aumento de la renta es del 10% o menos; Aviso de 60 días si el aumento de la renta es del 10% o más. Si tiene un contrato por más de 30 días, su renta no puede subirle al menos de que el contrato diga que se puede cambiar la renta mientras el contrato esté vigente. La ley del estado de California dice q si la renta va a aumentar se le debe dejar saber al inquilino 30 días antes si tienen un contrato de mes-a-mes o semanal. Si tiene un contrato de alquiler periódico, el dueño puede subir su renta, pero le deben de dar un aviso por escrito. El aviso debe de incluir cuanto va a hacer el aumento de renta y el día que la renta va a subir (California Department of Consumer Affairs, 2012).

**Qué pasa con el dinero de depósito:** (California Department of Consumer Affairs, 2012)

La ley de California permite específicamente al propietario usar el depósito de seguridad de un inquilino para cuatro propósitos:

- Para renta no pagado
- Para limpiar la unidad de alquiler cuando el inquilino se muda, pero solo para hacer que la unidad esté limpia como cuando el inquilino se mudó por primera vez
- Para la reparación de daños, que no sean de desgaste normal, causados por el inquilino o huéspedes del inquilino
- Si el contrato de arrendamiento o alquiler lo permite, para el costo de restaurar o reemplazar muebles, muebles u otros artículos de propiedad personal (incluyendo llaves), que no sean debido al uso y desgaste normal

## **Discapacidades:**

En California, alguien se considera discapacitado si tiene: una condición física o mental que limita una función importante de la vida. Tener una discapacidad no significa que la discapacidad tenga que ser visible. Los propietarios no pueden negar la solicitud de un inquilino discapacitado de una "adaptación razonable" o "modificación razonable" sin una buena razón. "Adaptación razonable" es cuando los inquilinos discapacitados solicitan un cambio en una norma o en el contrato para ayudarlos a continuar viviendo en la propiedad. Esto incluye, espacios de estacionamiento más cerca para aquellos en sillas de ruedas, permiso para tener un cuidador viviendo en la unidad o incluso romper el contrato de arrendamiento. Una "modificación razonable" es cuando un inquilino discapacitado solicita un cambio físico a la propiedad. Esto incluye agregar barras de agarre en la ducha o instalar rampas. Estas modificaciones deben de ser pagadas por los inquilinos. Cuando los inquilinos discapacitados se mudan tienen que eliminar todas las modificaciones que se hayan hecho a la propiedad. Los propietarios no pueden cobrar a los inquilinos discapacitados más en renta ni depósito de seguridad debido a preocupaciones sobre su discapacidad.

## **Discriminación sexual:**

La discriminación sexual puede incluir que los propietarios no pueden preferir a los hombres sobre las mujeres o viceversa vivir en la unidad, permitir el acoso sexual de los inquilinos o discriminar a las víctimas de la violencia doméstica.

Las víctimas de violencia doméstica tienen derechos específicos en California. Los propietarios pueden desalojar al abusador de la unidad. Si la víctima quiere romper el contrato de arrendamiento, tiene el derecho de hacerlo con un aviso por escrito de 30 días. Si el abusador está en el contrato de arrendamiento, ellos pueden ser considerados responsables de pagar la renta hasta el final del contrato.

## **Beneficios en obtener un contrato de arrendamiento**

Con un contrato el dueño no puede desalojarlos de la propiedad al menos que daños graves se han hecho a la propiedad, ni les pueden aumentar la renta al menos que esté escrito en el contrato (California Department of Consumer Affairs, 2012). Con un contrato tiene la seguridad de estar viviendo en la unidad sin el miedo de ser desalojado.

## **Cosas negativas de obtener un contrato de arrendamiento**

Lo único negativo es que si los inquilinos piensan moverse antes de que el contrato se termine será un poco difícil. El contrato tiene un cierto tiempo y si los renteros no lo siguen el dueño tiene el derecho de tomar acciones legales (California Department of Consumer Affairs, 2012). Con el contrato ambos el dueño y rentero deben de cumplir los requisitos que dice hasta que el contrato se termine.

## **Viviendas Justas**

"Vivienda justa" es un término legal que impide que las personas sean discriminadas cuando solicitan una vivienda. La discriminación es ilegal durante cualquier punto del proceso de alquiler o venta. Esto incluye la forma en que la propiedad figura en la lista de avisos, selección de solicitantes, tratamiento de inquilinos, desalojos e incluso cómo se trata a los huéspedes o cuidadores de los inquilinos. En el estado de California, las leyes de vivienda justa se aplican a todos los proveedores de vivienda, excepto aquellos que tienen tanto propietarios como inquilinos que viven en la misma unidad. (Housing Equality Project of Silicon Valley, Project Sentinel & Law Foundation of Silicon Valley, n.d.).

## **Discriminación Ilegal**

Un propietario no puede negarse a alquilar a un inquilino, o participar en cualquier otro tipo de discriminación, sobre la base de características especificadas por la ley que no están relacionadas con las necesidades comerciales del propietario. En pocas palabras, un dueño no tiene el derecho de discriminar a posibles renteros o inquilinos actuales. La raza y la religión son ejemplos de características especificadas por ley. La discriminación arbitraria sobre la base de cualquier característica personal como las enumeradas abajo también están prohibida (California Department of Fair Employment and Housing, 2018).

- Raza o color
- Nacionalidad u origen
- Religion
- Discapacidades mentales o físicas
- Sexo
- Orientacion sexual
- Identidad de género/ Expresión de género
- Estado civil
- Estado familiar
- Fuente de ingreso

## **Derechos básicos de renteros**

(Housing Equality Project of Silicon Valley, Project Sentinel & Law Foundation of Silicon Valley, n.d.).

## **Traducción:**

Los proveedores de vivienda con financiación federal deben tener un plan de acceso lingüístico para la comunicación oral y escrita para los solicitantes y los inquilinos con dominio limitado del inglés (LEP). La traducción es necesaria.

## **Discriminación familiar:**

Esto significa tratar a los individuos diferentes debido al hecho de que tienen niños menores de 18 años que viven con ellos. En pocas palabras, esta ley se aplica para prohibir la discriminación contra los niños. Los propietarios no pueden cobrar un depósito de seguridad más alto simplemente porque están alquilando una unidad a familias con niños. Esto incluye:

- Negarse a alquilar a las familias
- Separar (dirigir) familias a una cierta parte de una propiedad o ciertos pisos de apartamentos.
- Limitar el acceso de los niños a través de la propiedad o no dejarlos jugar o hacer ruido.
- Exigir que los niños sean supervisados en todo momento, sin importar su edad.
- Negarse a alquilar a las familias que tienen demasiados hijos si el apartamento o la casa es lo suficientemente grande para una familia de ese tamaño.

## **Número de Ocupantes:**

Los propietarios pueden limitar el número de personas que viven en su casa o departamento. Los propietarios usualmente deben usar la guía "2 más 1" para establecer un número razonable de ocupantes. La guía "2 más 1" establece que dos personas por habitación más otra persona. Esto significa que tres personas pueden estar viviendo en una habitación y cinco personas pueden vivir en una unidad de dos habitaciones.

