Derechos y responsabilidades de los inquilinos y dueños

Programa de Inspección Proactiva de Viviendas en Alquiler (PRHIP)

LONG BEACH
DEVELOPMENT SERVICES
BUILDING A BETTER LONG BEACH

Habite bien. Viva bien.

La siguiente información es de “Una guía de los derechos y deberes de inquilinos y dueños residenciales.”

Para ver la guía completa, consulte dca.ca.gov/publications/landlordbook/catenant.pdf

Para obtener información adicional sobre el Programa de Inspección Proactiva de Viviendas en Alquiler (PRHIP, Proactive Rental Housing Inspection Program), llame al 562.570.6504 o visite www.lbds.info/prhip

Programa de Inspección Proactiva de Viviendas en Alquiler (PRHIP)

DERECHOS Y DEBERES

Los dueños y residentes de propiedades en alquiler tienen derechos y deberes específicos de acuerdo con las leyes locales y estatales vigentes. Como residente, su casa alquilada debe estar habitable. La ley de California hace responsables a los inquilinos y dueños por ciertos tipos de reparaciones. Las viviendas en alquiler deben cumplir los siguientes requisitos mínimos.

LOS DUEÑOS TIENEN EL DEBER DE GARANTIZAR LO SIGUIENTE:

- Una estructura impermeable; no debe tener agujeros ni grietas que permitan que entre la lluvia o el viento.
- Un sistema de cañerías en óptimas condiciones y conectado al suministro de agua y al suministro de alcantarillado o sistema séptico locales.
- Pisos, escaleras y barandas en buen estado.
- Un sistema de agua caliente capaz de suministrar agua al menos a 120 grados Fahrenheit.
- Un sistema eléctrico que se haya instalado de forma legal sin cableado suelto o expuesto.
- Un sistema de calefacción que sea seguro y que esté en óptimas condiciones.
- Una casa sin plaga de insectos ni roedores.
- Una casa sin basura ni desechos.
- Una casa que cuente con la cantidad suficiente de basureros.
- Un inodoro, lavamanos y bañera o ducha en óptimas condiciones.
- Una cocina con un lavaplatos en óptimas condiciones.
- Una salida segura en caso de incendio o emergencia.
- Una cerradura en cada puerta principal que proporcione una entrada a la casa.
- Detectores de humo y detectores de monóxido de carbono en buen estado ubicados en determinadas áreas.
- Soporte y cableado telefónico en óptimas condiciones dentro de la casa.
- Instalaciones de gas en funcionamiento.

LAS REPRESALIAS SON ILEGALES

El dueño o el administrador de la propiedad en alquiler no pueden desalojar ni amenazar con el desalojo a un inquilino por ejercer un derecho legal, como solicitar reparaciones en relación con la habitabilidad, de acuerdo con la Sección 1942.5 del Código Civil de California. Para proteger sus derechos contractuales, los inquilinos pueden presentar una acción civil.

LOS INQUILINOS TIENEN EL DEBER DE HACER LO SIGUIENTE:

- Mantener una casa en alquiler limpia y salubre.
- Eliminar la basura o los desechos de forma segura.
- Operar de forma adecuada todas las instalaciones eléctricas, de gas y de cañerías.
- Abstenerse de dañar o pintarrajear la casa ni permitir que otra persona lo haga (los inquilinos son responsables de todas las reparaciones o daños causados por el inquilino, la familia del inquilino, las visitas o las mascotas).
- Usar las instalaciones como un lugar para vivir y usar las habitaciones para los fines previstos.
- Informar de cerraduras rotas en puertas o ventanas.
- Comunicarse con el dueño o administrador de la propiedad en alquiler inmediatamente para informar de cualquier problema, en especial cualquier daño causado por el agua o por filtraciones.
- Cooperar con los encargados de las reparaciones o control de plagas y preparar la casa en alquiler para los servicios o reparaciones.

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Los dueños y los administradores de las propiedades quieren saber si hay algo que necesite reparación en su casa. Si tiene algún problema con cualquiera de los puntos indicados, debería hacer lo siguiente:

- Comunicarse primero con el dueño o administrador de la propiedad en alquiler.
  Debería documentar su solicitud por escrito y guardar una copia. Si ocurre una intrusión de agua, una filtración de agua o cualquier daño provocado por el agua en la propiedad, comuníquese de inmediato con el dueño o co el administrador de la propiedad en alquiler.

- Permitir un período de tiempo razonable para la reparación.
  En la mayoría de los casos, el dueño o el administrador de la propiedad comenzarán a trabajar en su solicitud poco tiempo después de recibirla. Por lo general, las reparaciones se realizan durante el horario de atención habitual. Algunas reparaciones pueden tardar más que otras. La ley vigente indica que 30 días es un período de tiempo razonable para realizar la mayoría de las reparaciones, pero también depende de la naturaleza de las mismas. Las solicitudes de adaptaciones para acceder a hacer las reparaciones permitirán acelerar el proceso. Si ha esperado un período de tiempo razonable y la reparación solicitada no se ha realizado, comuníquese con la División de Cumplimiento de Códigos para presentar una queja.

PUEDE COMUNICARSE CON CUMPLIMIENTO DE CÓDIGOS DE LA CIUDAD DE LONG BEACH AL 562.570.6504.

DERECHO DE INGRESO DEL DUEÑO Y DERECHO DE LOS INQUILINOS

En la mayoría de los casos, el dueño o el administrador de la propiedad deben proporcionar al inquilino un aviso por escrito antes de entrar a la casa en alquiler del inquilino. El aviso por escrito anticipado se considera razonable si se proporciona con al menos 24 horas de anticipación. Es *obligatorio* proporcionar un aviso por escrito en las siguientes situaciones:

- Para hacer las reparaciones necesarias o acordadas.
- Para inspeccionar la instalación de una cama de agua y luego de forma periódica para asegurarse de que la instalación cumple con los requisitos de la ley.
- Para mostrar la propiedad en alquiler a posibles inquilinos, compradores o prestamistas, o proporcionar una inspección inicial antes del término del contrato de alquiler.
- Si un tribunal lo ordena.

EL AVISO POR ESCRITO ANTICIPADO NO ES OBLIGATORIO EN LAS SIGUIENTES SITUACIONES:

- En caso de emergencia.
- Cuando el inquilino o otro ocupante dan su consentimiento.
- Después de que el inquilino ha abandonado o entregado la casa en alquiler.
- Previo acuerdo verbal para que el dueño haga las reparaciones o preste los servicios acordados.

RENTAL AGREEMENT AND OTHER OBLIGATIONS

El contrato de alquiler, ya sea mes a mes o a corto o largo plazo, establece las normas y políticas mientras habita la casa en alquiler. Asegúrese de leer el contenido detenidamente, ya que se considera un contrato entre el dueño o el administrador de la propiedad y el inquilino. Pregunte al dueño o al administrador de la propiedad quién será el responsable de pagar los servicios básicos (gas, electricidad, agua y recolección de basura). El dueño o el administrador de la propiedad deben informar si los medidores de los servicios básicos son compartidos y, de ser así, se debe celebrar un contrato por escrito entre el dueño y el inquilino en relación con quién pagará los servicios básicos compartidos.

CONFIDENCIAL

¿Tiene alguna queja?

Además del proceso de inspección proactiva, la Ciudad responderá a las quejas del inquilino sobre habitabilidad que cumplan los requisitos en cualquier momento: 562.570.6504.

Fuentes de información

Apartment Association, California Southern Cities
333 W. Broadway, Suite 100 | Long Beach, CA 90802
Teléfono: 562.426.8341 | Teléfono gratuito: 800.310.2080

Cumplimiento de Códigos de la Ciudad de Long Beach
100 W. Broadway, Suite 400 | Long Beach, CA 90802
Teléfono: 562.570.CODE (2633)

Fair Housing Foundation
3605 Long Beach Blvd., Suite 302 | Long Beach, CA 90802
Teléfono: 562.989.1206 | Teléfono gratuito: 800.466.3247

Housing Long Beach
525 E. 7th St., Suite 111 | Long Beach, CA 90813
Teléfono: 562.754.6645

Legal Aid Foundation of Los Angeles
601 Pacific Ave. | Long Beach, CA 90802
Teléfono: 562.435.3501

Centro de Mediación Cívica de Los Angeles County Bar Association
P.O. Box 55020 | Los Angeles, CA 90055
562.570.1019 | Teléfono gratuito: 877.473.7658

Long Beach Development Services
333 W. Ocean Blvd., 3rd Floor
Long Beach, CA 90802

Visítenos en www.lbds.info
Envíenos un correo electrónico a lbds@longbeach.gov

facebook.com/LongBeachDevelopmentServices

@ LongBeachDS

Esta información está disponible en un formato alternativo, previa solicitud al 562.570.3807. Para obtener una versión electrónica de este folleto, visite nuestro sitio web en www.lbds.info.