

Affordable Housing Advocates
Proyecto de los Derechos de los Inquilinos

COMO HACER QUE LOS PROPIETARIOS HAGAN REPARACIONES

Si hay defectos graves en su casa, apartamento o complejo, y usted, su familia o sus huéspedes no los causó, usted tiene los siguientes derechos. Esto aplica a los defectos serios que afectan a la salud y a la seguridad de su familia, como la falta de calefacción, o detectores de humo y monóxido de carbono, alambres eléctricos y plomería defectuosa, escaleras peligrosas etc. Estos derechos NO aplican a defectos menores como falta de mosqueros y cosas estéticas como alfombra vieja y cortinas descoloridas.

Qué Hacer Cuando Se Ocupan Reparaciones

- 1. Documente los Problemas-** Haga una lista de todos los defectos. Sea lo más específico posible. Por ejemplo, es mejor decir “hay una fuga en la llave de agua caliente de la cocina” en vez de decir “hay fuga de agua”. Otro ejemplo es, "infestación de cucarachas en toda la unidad", en lugar de "plagas". Limpie muy bien su vivienda incluyendo adentro, debajo y atrás de todos los electrodomésticos. Tome fotos de todos los problemas.

Para probar y ayudar a reducir las infestaciones, regularmente poner, recoger y guardar las trampas. Escribir en la trampa, la fecha y el lugar donde lo pongas. Recoger las trampas cada 10-14 días y guardarlos en una bolsa de plástico. Escriba la fecha de recoger las trampas en la bolsa. Mantenga las trampas recogidos en el último mes en el congelador como evidencia de la infestación. Si usted no sabe qué tipo de insecto es, lleve una muestra intacta (entera) de cada tipo de insecto al condado de San Diego, departamento de higienes ambientales en 5570 Overland Avenue, Suite 102, San Diego, CA 92123. Esta abierto de lunes a viernes de 8:00a.m. a 4:30p.m y su número del teléfono es (858) 694-2888.

- 2. Avísele al Propietario-** Mande o entregue una carta con la lista de defectos y pide reparaciones. Puede enviar una copia de la carta por correo certificado, con acuse de recibo. Guarda una copia de la lista y de la carta par su archivo.
- 3. Coopere con Todos los Esfuerzos de Reparación Razonables-** Tiene derecho de un aviso de 24 horas por escrito antes de que inspeccionen o reparen su vivienda. El aviso tiene que indicar la fecha, hora aproximada y razón de la visita. Solo pueden entrar durante los horarios normales de negocios. Código civil §1954. Guarde copias de todas los avisos. Mantenga un calendario o un diario anotando cada paso del proceso de reparación. Escriba al propietario si no recibió noticia correcta o si las reparaciones no son adecuadas.

Qué Hacer Cuando el Propietario No Hace Reparaciones

Al menos de que el problema sea una emergencia, como un inodoro obstruido, tiene que esperar treinta (30) días después de mandar o entregar su lista y su carta antes de ejercer sus derechos siguientes:

- 1. Reparar y Deducir-** Si los defectos graves se pueden corregir por el precio de menos de un mes de renta, puede pagar por las reparaciones y deducir el costo de la renta del próximo mes. Código Civil § 1942. Trata de obtener por lo menos dos (2) presupuestos escritos de un trabajador, con licencia y seguro, antes de contratar a alguien que haga el trabajo. Tiene que darle una copia del recibo al propietario o al gerente junto con el balance de la renta, si sobró. Guarde copias e los presupuestos y su recibo para su archivo. No se puede usar este remedio más de dos veces en cualquier período de 12 meses.
- 2. Reporte los Defectos a los Inspectores de la Ciudad-** En la ciudad de San Diego puede llamar al 619-236-5500, o llenar el formulario en: <http://www.sandiego.gov/ced/report/investigation.shtml> para reportar los defectos. Guarde una copia. Prepare su vivienda para la inspección, límpiela muy bien incluyendo adentro, debajo y atrás de todos los electrodomésticos y recogiendo las trampas.
- 3. Retener la renta-** Si el costo de las reparaciones de los defectos graves excede la renta de un mes, usted puede retener todo o una porción de su renta, hasta que las reparaciones sean hechas. Bajo la ley, usted debe alquiler basado en el valor reducido de la unidad con los defecto(s). Si el propietario acepta una renta reducida, confírmelo por escrito si es en efectivo, o escriba “renta completa” (“full rent due”) en el cheque o en el giro bancario.
- 4. Haga una Demanda en la Corte de Reclamos Menores-** Usted puede demandar al propietario por toda o una porción de la renta que usted ya pagó basándose en los defectos. Antes de hacer esto, usted tiene que mandarle una carta de demanda al propietario. Para obtener más ayuda, consulte nuestro Folleto de Corte Menor, disponible en nuestro sitito de web, o visite el sitio web de La Corte Superior al: <http://www.courts.ca.gov/selfhelp-smallclaims.htm>.

Actos en Represalia- Si usted ejerce cualquiera de estos derechos, el propietario no puede actuar en represalia (vengarse) haciendo lo siguiente:

1. Terminando su alquiler;
2. Causando que usted termine el alquiler involuntariamente;
3. Subiendo la renta; o
4. Disminuyendo o cortando los servicios (agua, electricidad)

En los 180 días después del último acto protegido por la ley. Por ejemplo la fecha de la última queja verbal o por escrito, la fecha en que hizo la reparación y deducción, la fecha de su queja a la ciudad o de la inspección. Código Civil § 1942.5