

## CONOZCA SUS DERECHOS: Vivienda segura para inquilinos



### ¿Qué es la habitabilidad?

“Habitabilidad” es un término que explica si un edificio es seguro para vivir. Si un edificio es seguro para vivir, es habitable. Si un edificio no es seguro para vivir, es inhabitable. Su casero debe mantener su hogar habitable, incluso si su contrato de alquiler no menciona la habitabilidad.<sup>1</sup>



### ¿Qué hace que un hogar sea habitable?

Los hogares habitables deben tener **al menos** lo siguiente:

- impermeabilización, protección contra las condiciones climáticas y ventilación en buen estado<sup>2</sup>
- ventanas o puertas que no estén rotas y cerraduras seguras<sup>3</sup>
- cañerías en buen estado con agua caliente y fría<sup>4</sup>
- calefacción e iluminación/cableado eléctrico adecuado<sup>5</sup>
- áreas comunes y viviendas sin roedores, plagas y basura<sup>6</sup>
- Bañera o ducha en funcionamiento e inodoro en funcionamiento<sup>7</sup>
- fregadero de cocina en funcionamiento<sup>8</sup>
- los cimientos seguros incluyen pisos, paredes, cielos rasos, techos y escaleras y rieles<sup>9</sup>
- detectores de humo<sup>10</sup>
- buena recolección de residuos<sup>11</sup>
- que no haya moho o humedad<sup>12</sup>

### ¿Mi casero necesita reparar problemas que causan que mi hogar no sea habitable?

El casero debe proveer vivienda segura. En general, su casero debe reparar las cosas que causan que su hogar no sea habitable.<sup>13</sup> Sin embargo, si usted o sus invitados usan algo de forma incorrecta y se rompe, es posible que su casero no tenga que repararlo.<sup>14</sup> Por ejemplo, si el fregadero de la cocina deja de funcionar y usted o sus invitados no lo estaban usando de forma incorrecta, el casero debe repararlo. Pero si el fregadero de la cocina dejó de funcionar porque su hijo arrojó un juguete y se atoró, es posible que usted sea responsable de repararlo.

### ¿Mi casero tiene que reparar cosas que no tienen que ver con la habitabilidad?

Tal vez. Según su contrato de alquiler, el casero puede ser responsable de reparaciones que no están relacionadas con la habitabilidad. Por ejemplo, su contrato de alquiler puede establecer que el inquilino es responsable de reparar el lavarropas y que el casero es responsable de reparar el resto de los electrodomésticos. Revise su contrato de alquiler para descubrir quién es responsable de reparar cosas que no están relacionadas con la habitabilidad.

### **¿Si daño mi vivienda, necesito repararla?**

Tal vez. Su casero puede decirle que repare los daños que usted o sus invitados causaron o que no califiquen como “desgaste normal”. “Desgaste normal” significa el daño causado por el tiempo y el uso regular. Por ejemplo, que las cortinas se desgasten con el tiempo es parte del desgaste normal, pero que su mascota rompa las cortinas no lo es. Además, es posible que tenga que reparar cosas que se rompieron porque no las cuidó o las usó de forma incorrecta.<sup>15</sup>

### **¿Mi casero tiene que mantener seguras las áreas comunes?**

Sí. El casero debe reparar los problemas que causan que las áreas comunes no sean seguras.<sup>16</sup> Los pasillos, las escaleras, las pasarelas exteriores y las áreas de estacionamiento son algunos ejemplos de áreas comunes. Si daña un área común, es posible que tenga que pagar por las reparaciones.<sup>17</sup>

### **¿Qué ocurre si mi casero causa que mi vivienda no sea habitable para hacer que me mude?**

Es ilegal que su casero cause que su vivienda no sea segura para presionarlo para que se mude. Por ejemplo, el casero no tiene permitido desconectar sus servicios o quitar sus puertas para hacer que se mude.<sup>18</sup> Esto se denomina desalojo por iniciativa propia y es ilegal. Si su casero hace un desalojo por iniciativa propia, puede ser responsable de otorgarle una indemnización monetaria por daños y perjuicios.<sup>19</sup>

Si su casero hace que su hogar sea inseguro para que usted se mude, comuníquese con su organización de ayuda legal local, si dispone de una. Visite esta página web para encontrar su organización de ayuda legal local: <https://www.lawhelpca.org/>.

### **¿Cómo obtengo más ayuda?**



Si tiene preguntas, comuníquese con FVAP por correo electrónico a [info@fvapl.org](mailto:info@fvapl.org) o

llame al (510) 380-6243.

<sup>1</sup> *Green v. Tribunal Superior* (1974) 10 Cal.3rd 616, 637-638.

<sup>2</sup> Cód. Civ. § 1941.1, subd. (a)(1), Cód. de Salud y Seg. § 17920.3, subd. (a)(7), (g).

<sup>3</sup> Cód. Civ. §§ 1941.1, subd. (a)(1), 1941.3, subd. (a).

<sup>4</sup> Cód. Civ. § 1941.1, subds. (a)(2), (3), Cód. de Salud y Seg. § 17920.3, subd. (a)(5).

<sup>5</sup> Cód. Civ. § 1941.1, subds. (a)(4), (5).

<sup>6</sup> Cód. Civ. § 1941.1, subd. (a)(6), Cód. de Salud y Seg. § 17920.3, subd. (a)(12).

<sup>7</sup> Cód. Salud y Seg. § 17920.3, subd. (a)(1).

<sup>8</sup> *Id.* en § 17920.3, subd. (a)(3).

<sup>9</sup> *Id.* en § 17920.3, subd. (b), Cód. Civ. § 1941.1, subd. (a)(8).

<sup>10</sup> Cód. Salud y Seg. § 13113.7.

<sup>11</sup> Cód. Civ. § 1941.1, subd. (a)(7).

<sup>12</sup> Cód. Salud y Seg. § 17920.3, subds. (a)(11), (13).

<sup>13</sup> *Green v. Tribunal Superior* (1974) 10 Cal.3rd 616, 637-638.

<sup>14</sup> Cód. Civ. § 1941.2.

<sup>15</sup> *Id.* en §§ 1941.2., 1929.

<sup>16</sup> *Id.* en § 1941.1, subd. (a)(6).

<sup>17</sup> *Id.* en §§ 1941.2., 1929.

<sup>18</sup> Cód. Civ. § 789.3.

<sup>19</sup> *Id.* en § 789.3, subd. (c).