

COMO LOGRAR QUE EL DUEÑO DE CASA HAGA LOS REPAROS

REPARE Y DEDUZCA: PAQUETE INFORMATICO PERSONAL

Oakland/Berkeley: (800) 806-8111

San Francisco: (415) 782-8903

www.rentersrights.info

Si usted es un inquilino, tiene todo el derecho de vivir en un lugar decente. Si se mudo a una residencia que estaba en mala condición, mientras que viva ahí, usted tiene el derecho legal de exigir que se arregle.

CONTENIDO DEL PAQUETE INFORMATICO

Obligaciones del dueño de casa y del inquilino.	Pg. 1
Dos requisitos antes de pedir reparaciones	Pg 2
Opción 1: Llame al inspector	Pg 3
Opción 2: Pida ayuda al Consejo de Inquilinos	Pg 4
Opción 3: Repare y descuento	Pg 5
Opción 4: Lleve su caso ante la Corte Pequeños Reclamos	Pg 6
Recuerdos importantes antes de Tomar Acción	Pg 8
Ejemplo de una Carta para el Dueño de Casa	Pg 9
Haga una Lista de Cosas para Reparar	Pg 9

Obligaciones del dueño y OBLIGACIONES del inquilino

Obligaciones del Dueño:

El dueño de casa es requerido mantener las unidades habitables. Para que sean habitables, el dueño debe cumplir las siguientes condiciones:

- El techo y paredes externas deben ser resistente al agua y al medio ambiente. Esto incluye ventanas no rotas y puertas en buen estado.
- La plomería, electricidad, y conexiones de gas deben estar en buenas condiciones de trabajo.
- Un nivel razonable de agua fría y caliente y un alcantarillado en buena función.
- Un adecuado y seguro sistema de calefacción.
- Luz electrónica y un sistema de cables electrónicos. Tomas electrónicas en buen funcionamiento en cada habitación.
- Pisos, gradas/escaleras, y barandas mantenidas en buena condición.
- Adecuado número de basureros en el complejo de departamentos que estan limpios y en buena condición.
- Mantener el edificio y el suelo limpio, sin basura , ratas, y otros desperdicios.
- Un inodoro, lavamanos, bañera o ducha que funciona en un cuarto ventilado.
- Las chapas de las puertas centrales deben estar en buena condición de funcionamiento.
- Una línea de teléfono conectada.

Obligaciones del Inquilino:

La propiedad debe ser cuidada de manera razonable por un inquilino. El inquilino es responsable por reparar cualquier daño causado por él mismo, sus visitas, niños, y animales. Además, sus responsabilidades son las siguientes :

- Mantener la propiedad lo más limpio que el ambiente permite.
- Hacer uso del gas, luz, y sistema de plomería adecuadamente.
- Tirar la basura de manera higiénica.
- No destruir o cambiar la superficie de la propiedad, o dejar que otro lo haga.
- Ni usted ni otra persona debe alterar o remover nada del apartamento (estufa, calentón, aire acondicionado, refrigerador), ni otro tipo de estructura.
- Comunique pronto al administrador o dueño si se necesita alguna reparación.
- Deje entrar en su apartamento al dueño, administrador, o la persona de mantenimiento si le avisan con 24 horas de anticipación durante horas razonables de trabajo.

Acerca de la pintura

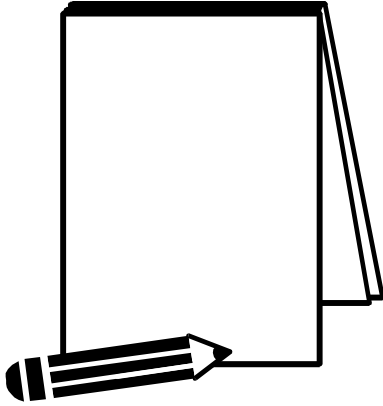
La ley no requiere que el dueño repinte los departamentos. Sin embargo, si la pintura de su apartamento es de plomo y se esta saliendo de la pared, un inspector de la ciudad puede requerir que el dueño de la casa la repinte. Los números de teléfono de inspectores de departamentos de la ciudad están en la página 3 de este documento.

Acerca del detector de humo

Si el apartamento tiene más que una unidad de renta, el dueño esta obligado a instalar un detector de humo que funciona en todas las habitaciones y en las áreas comunales (pasillos).

Si su unidad necesita reparos, usted tiene cuatro opciones. Sin embargo, todas las cuatro opciones requieren que usted **mantenga documentación** y que **pague su renta**.

Siempre pongalo en **ESCRITO**



La primer cosa que usted debe hacer si su apartamento requiere reparo, es informarle al dueño en forma escrita. Aunque el dueño debe hacer los reparos si usted se lo pide verbalmente, usted necesitara demostrar en escrito que le demando los reparos si va a querer utilizar su opción legal. En su carta sea lo más específico posible acerca de los tipos de reparos que usted necesita. Si se le hace difícil escribir una carta, puede usar la carta ejemplar al fin de este paquete. *Asegúrese de mantener una copia de todas las cartas que usted le manda al dueño de su apartamento.*

CONTINUÉ pagando la RENTA



¿Ha usted escuchado su derecho de poder retener su pago de renta si el dueño se niega hacer los reparos exigidos? Técnicamente esto es verdad. Sin embargo, en la mayoría de los casos, si usted retiene su pago de renta, su dueño va a iniciar un proceso de evicción (desalojo) en contra suya. Y aunque si gana su caso, es posible que su crédito sea dañado irreparablemente y se le hará muy difícil conseguir vivienda en el futuro. Además, aunque si gana, usted igualmente tendrá que pagar la renta que fué retenida (menos cualquier reducción hecha por la corte de acuerdo a los problemas que presenta la unidad que esta rentando). En casi todos los casos, cuando el inquilino retiene la renta le afecta más negativamente a él que al dueño. Se le aconseja seriamente pagar su renta y obtener reparos a través de las opciones detalladas en las próximas páginas.

OPCION 1: LLAME A LOS INSPECTORES



Cada ciudad tiene un departamento que es responsable de inspeccionar propiedades residenciales de acuerdo al código de violaciones. Cuando el inspector cita al dueño por violaciones del código, manda una carta de violación. Si el dueño no hace los reparos escritos en la carta, él será multado por la ciudad.



La ventaja de llamar al inspector es que sirve como evidencia de violación a favor de usted si va a la corte. Otra ventaja es que si el dueño no hace los reparos demandados por la carta emitida por el inspector de la ciudad dentro de 60 días, usted puede llevar al dueño a la corte y hacerle pagar los gastos de su abogado.



La desventaja de llamar al inspector es que el proceso puede tardar mucho tiempo. Además, si el dueño cita a su dueño, no quiere decir que el dueño necesariamente va a arreglar los reparos exigidos. En este caso, usted tendrá que seguir viviendo en condiciones inhabitables hasta que las reparos sean hechos.



Alerta: NO llame a los inspectores si usted vive en una unidad ilegal. Por que el inspector puede ordenar al dueño que cierre el lugar en vez de que haga los reparos. Contacte a un Grupo Local de Conserjería del Inquilino (números de teléfono en la pagina 7)

Los siguientes Números son de los Departamentos de Inspectores.

Oakland Codes and Compliance	(510) 238-3381
Berkeley Codes & Inspections	(510) 981-5444
Emeryville Building Inspections	(510) 596-4315
Alameda County Environmental Health (roaches, rodents)	(510) 567-6700
Alameda County Vector Control (rodents, wasps, bees)	(510) 567-6800
Lead Poisoning Prevention Program (lead in paint)	(510) 567-8281
PG&E (gas leaks and gas appliances)	(800) 743-5000
SF Dept. of Building Inspection	(415) 558-6220
SF Dept. of Public Health	(415) 252-3800
SF Dept. of Public Health (lead)	(415) 554-8930

OPCIÓN 2: peticione al consejo de inquilinos



En algunas ciudades existe un consejo local de inquilinos. A través cual usted puede pedir que se le reduzca su renta hasta que su unidad haya sido reparada por su dueño. Si usted pide que su renta sea reducida, usted tiene que demostrar que su unidad necesita reparo. Vea la sección de documentación en la pagina 7 para informarse como reunir evidencia para su caso.



La ventaja de pedir ayuda al consejo es que usted no esta arriesgando que lo echen de su unidad y que usted puede conseguir que su renta sea reducida hasta que los reparos son hechos.



La desventaja es que este tipo de consejo solo existe en pocas ciudades.

Contáctele al consejo local para saber más acerca del proceso de petición

Oakland Residential Rent Arbitration Board
Consejo de Arbitraje Residencial en Oakland.....(510) 238-6246
Berkeley Rent Stabilization Program
Programa de Estabilización de Renta en Berkeley.....(510) 644-6128
SF Rent Board
Consejo de Renta en SF.....(415) 252-4600

La tercera opción es que usted mismo repare su unidad y deduzca.

OPCION 3: REPARAR Y DEDUCIR

La manera mas rápida, pero también la más riesgosa, es que usted mismo haga los reparos y que después deduzca el gasto de los reparos de su renta. Sin embargo, existen limitaciones para reparar y deducir, entonces hay que pensar mucho antes de tomar esta opción.



La ventaja de la táctica de reparar y deducir es que los reparos quedan echos rapidamente.



El desventaje es que su dueño de casa puede intentar echarlo por no hacer su pago completo. Y aunque su dueño de casa pierda el caso de evicción en la corte- al llevar su caso a la corte, su crédito se puede dañar irreparablemente. Si esto es un riesgo inaceptable, por favor vea la opción 4 en la próxima pagina.

Solo se pueden deducir gastos de reparación que hacían la unidad rentada legalmente inhabitable. (Vea la primer página por información de habitabilidad). No puede deducir de la renta por reparos que son considerados como cosmeticos o que hayan sido dañados por usted, su familia, o sus visitas. Si usted decide hacer reparos y deducirlos de su renta, no puede deducir más que el total de un mes de renta. Adameas, usted solo puede hacer esto dos veces adentro de un periodo de doce meses.

COMO USAR LA TACTICA DE REPARO Y DEDUZCA:

1. Escriba una carta al dueño detallando los tipos de reparos necesarios. Mencione que los reparos deben ser hechos en un lapso de 30 días o usted hará hacer la reparación y deducirá su costo de su renta mensual. Una carta ejemplar que se le puede mandar al dueño se encuentra en la ultima parte de este paquete.
2. Saque una fotocopia de la carta y guárdela en un lugar seguro.
3. Vaya al correo y mande su carta por correo certificado (le costara alrededor de 90cts). Este tipo de correo es diferente que la carta certificada porque el dueño no tiene que firmar cuando la recibe. Guarde el recibo de correo certificado en un lugar seguro y engrampe el recibo del correo a su fotocopia de la carta que envió al dueño o administrador.
4. Si los reparos no son hechos en treinta días, haga los reparos usted mismo o contrate a alguien para hacerlos. Asegurase de obtener recibos por todos sus gastos y guárdelos en un lugar seguro. Si es posible también saque fotos o video antes y después de los reparos.
5. Cuando paga su renta, deduzca los gastos de la reparación. Incluya todas las copias de sus recibos (mantenga con usted los originales).

Si su dueño de casa le dio una carta de 3 días de aviso demandando que usted pague el resto de la renta, usted tiene la opción de pagar la renta y llevar al dueño a la corte de reclamos pequeños. Si usted no puede pagar la renta, usted tendrá que pelear un caso de evicción. Si usted a guardo todos los recibos, cartas, y otra documentación que le mando a su dueño, tendrá buena chance de ganar el caso. Sin embar, aunque gane el caso, su crédito será dañado por la demanda que el dueño puso en contra suya. Si usted sigue las instrucciones cuidadosamente, y usted está en buena situación como inquilino, y el dueño le da papeles de evicción, usted podrá recibir aconsejo legal gratis del proyecto de Abogados de Reparación y Dedución. Además, nosotros quizás podremos darle representación legal gratis si el caso va a corte.

Si desea mas información acerca de la táctica de reparación y deducción, llame a la línea de reparación y deducción al (800) 806-8111 en Berkeley y Oakland, y (415) 782-8903 para SF.

OPCCION 4: LLEVE el caso a CORTE a de RECLAMOS PEQUEÑOS



Existen dos maneras en cual se puede usar la sección de pequeños reclamos en la corte para logra que los reparos sean hechos. Si usted lo puede pagar, usted puede pagar el costo de los reparos, y luego llevar a la corte al dueño para reclamar esos gastos (hasta un máximo de \$5000).



La ventaja es que usted no se esta poniendo a riesgo de evicción.



La desventaja es que usted tiene que pagar el costo de los reparos y al mismo tiempo continuar pagando la renta.

Otra alternativa es llevar al dueño a la corte para reducir el pago de la renta. Esto es no es comun pero si es posible. Para obtener una orden de la corte pidiendo su dueño que siga el reglamento de la orden especificamente (CCP Sección 116.220). Esta orden puede forzar su dueño que le reduzca la renta o que haga los reparos debidos.

Cada miembro de la casa puede enjuiciar al dueño por hasta \$5000. Si va ha enjuiciar al dueño, usted necesitara documentarse con cartas, fotos y otras evidencias que prueban su caso. Estudie la sección de documentación en la pagina 7 para apoyar su caso.



Consejeria de Pequeños Reclamos (Condado de Alameda)

(510) 893-7160

Consejeria Grauita: Jueves de 1:00pm - 4:00 pm

Section de Pequeños Reclamos

Allen E. Broussard Centro de Justicia

600 Washington St. 5th floor, Dept 141

Oakland, California

Consejeria de Pequeños Reclamos (SF)

415) 292-2121

Consejeria Gratuita: L-V 8:30-11:30 am; 1:00 4:00 pm

División de Pequeños Reclamos

Civic Center Edificio de la Corte

400 McAllister Street, Room 103

San Francisco, CA 94102-4514

DOCUMENTACION!

Cualquiera de las de las 4 opciones que usted escoja para conseguir sus reparos, requiera que los reparos sean necesarios y que el dueño alla savido de ellos.

Una carta del departamento de la ciudad citando que el dueño por no haber actuado en conformidad con sus ordenanzas, sirve como muy bueno evidencia que había reparos para hacer y que el dueño no los hizo. Vea la sección de contacto con inspectores en la pagina 3.

Fotos de las cosas que necesitan reparación son sumamente importante para poder probar su caso. Tome fotos antes que los reparos son hechos y revelelas lo más pronto posible, entonces tendrá la oportunidad de volver a tomarlas nuevamente en caso que las fotos se hayan velado.

Cartas entre usted y su dueño de casa demuestran lo que el savia y cuando lo supo. En caso que tenga que enjuiciar al dueño, esas copias de cartas servirán como prueba invaluable de que el dueño de casa refusó hacer los reparos debidos.

Mantenga todas la evidencia en un lugar seguro. Si es posible, mantenga copias extras de todo con un amigo/a en el caso que se malogren o sean robadas.

Una en fuerzas con otros INQUILINOS

Un grupo de inquilinos trabajando juntos pueden resolver problemas de manera mucho más efectiva que un solo inquilino puede. Si los otros inquilinos en su edificio están teniendo los mismos problemas con el dueño, júntensen, firmen una carta y preséntenla a un consejo de inquilinos. Si su complejo no tiene una asociación de inquilinos- empiecen una.

Unase en fuerza con otros inquilinos para ganar protección legal de inquilinos para adquirir una vivienda más habitable, niveles de renta razonables, y protección para evitar una evicción injusta.

Si necesita, Llame por mas Info.

Si usted quiere más información sobre la tactica de reparación y deduzca, llame a (800) 806-8111/ (415) 782-8903. También visite: www.rentersrights.info

Si usted logro su proposito y los quiere contar, llame y cuentenos su historia.

- Oakland Tenants' Union
- **Unión de Inquilinos en Oakland** (510) 704-5276
- Just Cause Organization
- **Organización de la Causa Justa** (510) 464-1011
- Housing Rights
- **Derechos de Vivienda** (510) 548-8776
- SF Tenants' Union
- **Unión de Inquilinos en SF** (415) 282-6622
- 558 Capp St. (at 21st)
- Housing Rights Committee (SF)
- **Comite de Derechos de vivienda** (415)703-8644
- 427 South Van Ness (at 16th)
- St. Peter's Housing Committee (SF)
- **Comite de Vivienda San Pedro** (415) 487-9203
- 474 Valencia, Room 156
- Chinatown Community Tenants Assoc. (415) 984-1450
- 1525 Grant Ave
- **Asociación Comunitaria de Chinatown**

Nombre del inquilino y dirección:

Fecha: _____

Nombre del dueño y dirección:

Estimado (a) _____,

Las siguientes cosas en la unidad que rento necesitan ser reparadas: (Por favor vea la lista de cosas adjunta de defectos y lugares dentro de la unidad):

Por favor haga arreglos para que las reparaciones sean hechas. Si las reparaciones no se realizaran, dentro de treinta días desde la fecha enviada de esta carta, voy a asumir mis derechos legales bajo el Código Civil 1942 de realizar las reparaciones y deducir su costo del pago de la renta mensual.

Su servidor,

Inquilino

LISTA DE COSAS Y LUGARES DEFECTIVOS A REPARAR

CUARTOS / AREAS DONDE SE NECESITAN REPARACIONES:

- _____ Baño #1 (Descripción: _____)
- _____ Baño #2 (Descripción: _____)
- _____ Cocina
- _____ Recamara #1 (Descripción: _____)
- _____ Recamara #2 (Descripción: _____)
- _____ Sala
- _____ Comedor
- _____ Jardín
- _____ Gradas (Interiores o Exteriores)
- _____ Terraza, Patio
- _____ Otra Área #1 (Describe: _____)
- _____ Otra Área #2 (Describe: _____)

COSAS QUE NECESITAN REPARACION

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Problemas de humedad y chorreras de agua <input type="checkbox"/> Formación de hongos y otros <input type="checkbox"/> Plomería & Cañerías <input type="checkbox"/> Tasas/Lavadores <input type="checkbox"/> Baños & Duchas <input type="checkbox"/> Inodoro <input type="checkbox"/> Falta de agua caliente o insuficiente agua caliente <input type="checkbox"/> Falta de agua fría o insuficiente agua fría
 <input type="checkbox"/> Cortos circuitos eléctricos <input type="checkbox"/> Detectores de humo <input type="checkbox"/> Toma corrientes <input type="checkbox"/> Cables eléctricos <input type="checkbox"/> Luces de pared <input type="checkbox"/> Timbres <input type="checkbox"/> Enchufes de teléfono
 <input type="checkbox"/> Estufa/cocina <input type="checkbox"/> Hornos <input type="checkbox"/> Refrigeradores <input type="checkbox"/> Lavaplatos <input type="checkbox"/> Basureros <input type="checkbox"/> Repisas de cocina <input type="checkbox"/> Aire acondicionado
 <input type="checkbox"/> Ratas o ratones <input type="checkbox"/> Cucarachas <input type="checkbox"/> Otros animal destructivo (Describe: _____) <input type="checkbox"/> Restos de basura, polvo <input type="checkbox"/> Colectores de basura inadecuados | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aire frío / Aire Húmedo / No Equipado para Prueba de Aislamiento <input type="checkbox"/> Pisos & Pisos Cubiertos (incluyendo. Alfombras) <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Techo interior <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Seguros de Ventanas <input type="checkbox"/> Malla Metálica de Ventanas <input type="checkbox"/> Sombrillas, Cortinas y otro tipo de Protección de Ventanas <input type="checkbox"/> Puertas <input type="checkbox"/> Seguros de Puertas incluyendo Chapa de Puerta Principal
 <input type="checkbox"/> Calefacción & Estufa o Chimenea a Gas <input type="checkbox"/> No Calefacción No Suficiente Calefacción <input type="checkbox"/> Chimeneas
 <input type="checkbox"/> Objetos de Jardín <input type="checkbox"/> Terraza, Patio <input type="checkbox"/> Gradas <input type="checkbox"/> Escaleras
 <input type="checkbox"/> Sistemas de Seguridad <input type="checkbox"/> Cajas del Correo |
|--|---|

