

LO QUE DEBE SABER EL INQUILINO ACERCA DE SUS DERECHOS

Tenants Rights



☐ Cuando encuentren una unidad de alquiler:

- El inquilino debe leer todos los documentos antes de firmar.

- Si el convenio no está escrito en español y usted habla solamente español, entonces, el arrendador necesita dar el convenio traducido en español, antes de que lo de para firmar.

- Mantenga un diario de todos sus contactos con el arrendador.

- Al apoderarse de la vivienda usted debe tomar fotografías y preparar una lista de todos los daños. Entregue la lista por escrito al arrendador y quedese con una copia.

- El inquilino necesita solicitar reparaciones por escrito y mantener un diario de todos sus contactos y correspondencias con su arrendador.

- Guarde en un lugar seguro su convenio de alquiler, recibos, fotografías de las condiciones de su vivienda, correspondencias con el arrendador, y todos los documentos relacionados con la vivienda.

- El inquilino debe pedir la dirección para solicitar reparaciones y el número telefónico del arrendador para avisarle en caso de emergencia.

- Después de llegar a un acuerdo con el arrendador sobre reparaciones o cambios en su vivienda, pide que el acuerdo se haga por escrito en su idioma o apunte el acuerdo en su diario.

☐ Antes de firmar un convenio de alquiler o arrendamiento:

- Verifique que no tenga el convenio de alquiler o arrendamiento cláusulas ilegales, por ejemplo:

- Una cláusula que indica que el arrendador no tiene que reembolsar el depósito de seguridad automáticamente.

- Una cláusula que indica que el arrendador no es responsable por las reparaciones en la vivienda.

- El inquilino debe de estar seguro que entienda las cláusulas que refieren a restricciones acerca de huéspedes, animales domésticos, subarrendar de la unidad de alquiler, y recargos por pagos atrasados.

☐ Derechos Básicos del Inquilino

- El inquilino tiene derecho a un aviso de 30 días por escrito cuando el arrendador cambia las condiciones de la vivienda, por ejemplo:
- Cuando el arrendador aumenta el alquiler, el inquilino debe recibir un aviso por escrito, de 30 días antes del día efectivo, y debe ser entregada en una de estas formas:
 - entregada personalmente, por correo certificado, o puesta en la puerta de su vivienda con una copia del aviso enviada por correo regular.
- Si el aumento excede 10% durante los últimos 12 meses, entonces el inquilino tiene derecho a un aviso de 60 días antes del día efectivo.
- Si paga el alquiler en efectivo tiene el inquilino derecho a un recibo cada vez que pague. Si paga el alquiler con un cheque o giro postal, entonces, el cheque negociado o el talón es su recibo.

☐ ¿Cuándo puede entrar el arrendador a la vivienda alquilada?

- El inquilino tiene derecho a recibir un aviso de 24 horas antes de que el arrendador pueda entrar a su vivienda.
- El arrendador solamente puede entrar para hacer reparaciones, revisar daños, para mostrar la vivienda a prospectos inquilinos, compradores, o prestamistas, y para permitir que contratistas o trabajadores hagan reparaciones o modificaciones en la vivienda.
- En casos de emergencia el arrendador puede entrar inmediatamente para hacer reparación y para evitar mas daños a la vivienda.
- El arrendador debe entrar solamente durante las horas de negocio normales, generalmente de las 9:00 de la mañana a las 5:00 de la tarde.

☐ Reparaciones y Habitabilidad

- Por ley, una unidad de alquiler tiene que estar habitable. El arrendador es responsable de mantener la unidad de alquiler en buenas condiciones.
- La unidad de alquiler debe cumplir con los códigos del estado, construcción local y del departamento de salud:
- La vivienda debe tener protección efectiva a prueba de agua, los elementos en el techo, las paredes, exteriores, y las ventanas.
- Instalaciones de calefacción en buenas condiciones y funcionamiento.
- Instalaciones de fontanería en buenas condiciones y funcionamiento.
- Instalaciones del sistema eléctrico en buenas condiciones y funcionamiento.

- Si a su vivienda le falta las condiciones para que sea una vivienda habitable y le a entregado al arrendador un aviso por escrito indicando las condiciones de su vivienda y el arrendador no hace las reparaciones necesarias después de tiempo razonable para hacer las reparaciones, entonces, el inquilino tiene el derecho de detener parte o todo el pago del alquiler.

- El inquilino también tiene derecho de reparar y descontar del pago de la vivienda, pero solamente después de avisarle al arrendador por escrito y con tiempo razonable para que el arrendador hiciera las reparaciones.
- El arrendador tiene la responsabilidad de mantener los edificios y los terrenos libre de basura, escombros, y desperdicio. Si el problema es causado por un inquilino, entonces, el arrendador tiene el derecho de entregar un aviso de tres días al inquilino responsable para que cumpla con las reglas acerca de mantener la vivienda en condiciones habitables. El arrendador también puede dar un aviso de 30 días de desalojo, si el inquilino no cumple con el aviso de tres días.

Al Mudarse

- Aunque un inquilinato sea terminado voluntariamente o por parte del arrendador, hay ciertas obligaciones y responsabilidades que tienen los inquilinos y los arrendadores:
 - El inquilino tiene la responsabilidad de dejar la vivienda como la encontró. La vivienda debe quedar limpia y sin daños.
 - El arrendador puede descontar del depósito de seguridad solamente por daños que no existían antes del inquilinato, para limpiar la unidad de alquiler si el inquilino la deja en malas condiciones, y para recuperar pagos de renta.
 - El arrendador necesita reembolsar el depósito de seguridad completo o tiene que enviar por correo o personalmente una declaración detallando las cantidades y las razones por las deducciones del depósito de seguridad.
 - Si en el plazo de 21 días, el arrendador no reembolsa el depósito de seguridad o envía una declaración detallando cualquier deducción del depósito de seguridad, entonces, el arrendador posiblemente a perdido el derecho de retener parte o toda la cantidad del depósito de seguridad, y tiene que regresar el depósito de seguridad completo.

Que hacer si tiene algun problema en su unidad de alquiler.

- Antes de hacer algo drástico es mejor consultar sobre la ley y alternativas para resolver las disputas sin tener que ir al tribunal. El inquilino puede llamar a una agencia que tiene servicios de mediación para resolver conflictos.
- Agencias de mediación usan mediadores que son imparciales y solamente ayudan a los inquilinos y a los arrendadores a resolver los conflictos y llegar a un acuerdo voluntario.

Stanislaus County Mediation Center 209-236-1577

El Centro de Mediación del Condado de Stanislaus ofrece consejería neutral y servicios de resolución de disputas, pero no ofrece consejería legal o representación.