



Conozca Sus Derechos De Vivienda

Esta guía solo es informativa. No establece políticas ni derechos sustanciales ni funciona como asesoramiento legal.

Los inquilinos tienen muchos derechos al alquilar una unidad residencial. Es importante que los inquilinos conozcan los fundamentos de los derechos de los inquilinos en materia de vivienda y las leyes que los protegen de la discriminación en relación con la vivienda. Este boletín da una descripción general de estas leyes y recursos a los que puede acceder si cree que se violaron sus derechos.

Fundamentos de los derechos del inquilino

Aumentos del alquiler

La [Ley de Protección de Inquilinos \(Tenant Protection Act, TPA\)](#) limita el porcentaje que un arrendador puede aumentar el alquiler en propiedades cubiertas dentro de un período de 12 meses al 5% más el cambio en el costo de vida (según el Índice de Precios al Consumidor), o 10 %, lo que sea menor. El límite solo se aplica a los aumentos de alquiler después de que el arrendador haya establecido la cantidad inicial del alquiler. La TPA se aplica a la mayoría de las propiedades en California, pero hay algunas excepciones, incluyendo: propiedades que tienen menos de 15 años (a menos que sea una casa móvil), algunos tipos de vivienda subsidiada por el gobierno o viviendas donde el alquiler ya se limita a dar vivienda asequible a grupos familiares con ingresos muy bajos, bajos y moderados. La TPA se aplica a propiedades cubiertas incluso cuando el inquilino usa un vale de la Sección 8 de Elección de Vivienda para cubrir parte o la totalidad del alquiler.

Además, algunas ciudades y condados en California tienen ordenanzas locales de control de alquileres que pueden dar aún más protección. Cada una de estas ordenanzas es diferente, por lo que es importante que los inquilinos revisen la ordenanza específica del lugar donde viven. Algunos municipios con protecciones de control de alquileres locales también tienen una junta de alquiler, con facultades para aprobar o denegar aumentos en los alquileres. En la mayoría de las circunstancias, un arrendador puede volver a alquilar la unidad a precio de mercado cuando el inquilino anterior se muda.

Desalojos

La TPA prohíbe a los arrendadores desalojar a los inquilinos sin una “causa justa.” Eso significa que el arrendador debe tener un motivo legalmente aceptable para desalojar al inquilino. Según la ley, la “causa justa” para el desalojo puede ser algo que haya hecho el inquilino (“culpable”, significa que el inquilino tiene la culpa) o el motivo puede ser algo que no esté relacionado con el inquilino (“sin culpa”). El arrendador debe dar aviso al inquilino y la posibilidad de remediar la infracción “culpable” antes de proceder en tribunales con el desalojo.

Algunos ejemplos de causa justa donde el inquilino es “culpable” incluyen:

- Falta de pago del alquiler
- Participar en actividades delictivas en los bienes inmuebles residenciales, incluyendo las áreas compartidas
- Causar molestias o basura
- Ceder o subarrendar la unidad en infracción del contrato de arrendamiento

Si el arrendador quiere desalojar a un inquilino por un motivo “sin culpa”, debe notificarle al inquilino sobre su derecho a un pago de asistencia de reubicación o una exención de alquiler para el último mes del arrendamiento. Los motivos de causa justa “sin culpa” para el desalojo incluyen:

- El propietario quiere sacar la unidad del

Conozca Sus Derechos De Vivienda

mercado de alquiler

- El propietario o un familiar cercano quiere vivir en la unidad (según algunas circunstancias específicas mencionadas en la ley)
- El propietario quiere demoler o remodelar sustancialmente la unidad
- Hay una orden de un tribunal o agencia gubernamental para desalojar debido a problemas de habitabilidad

Las protecciones de causa justa de la TPA se aplican a las unidades de alquiler cubiertas de California donde todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante al menos 12 meses, o al menos uno de los inquilinos ocupó la propiedad de manera continua y legal durante al menos 24 meses. Ciertos tipos de unidades de vivienda están exentos de las protecciones de desalojo de la TPA. Algunos ejemplos de propiedades exentas incluyen:

- Propiedades que tienen menos de 15 años
- Casas unifamiliares
- Hoteles de paso o turísticos
- Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, centro religioso, centro de atención de largo plazo o en un centro de atención residencial autorizado para adultos mayores
- Dormitorios que son propiedad y operados por una institución de educación superior

Para las unidades que no están cubiertas en las protecciones de desalojo de la TPA (o una ordenanza local de "causa justa"), el arrendador debe dar aviso a los inquilinos para rescindir su alquiler. El tiempo de aviso depende de las circunstancias del desalojo y puede variar entre 3 y 90 días. En la mayoría de las circunstancias, un inquilino en una unidad no cubierta por la TPA, que recibe un aviso de tres días, debe tener la oportunidad de subsanar la infracción (como pagar el alquiler atrasado).

Todos los inquilinos en California, ya sea que estén cubiertos o exentos de la TPA, están protegidos contra el desalojo (o una negativa a renovar el contrato de arrendamiento del inquilino) si está relacionado con un acto de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, abuso de adultos mayores o abuso de dependiente adulto cometido contra el inquilino. Estas protecciones se aplican si el inquilino:

1. tiene una orden de restricción, informe policial o documentación de un tercero calificado que documente el abuso y que no tenga más de 180 días desde la fecha del último incidente que constituye la base del desahucio, y

2. no vive con el abusador.

Según la ley de California, el arrendador puede desalojar al perpetrador de los hechos si se cumplen estas condiciones, pero no al sobreviviente.

La moratoria de desalojo relacionada con COVID-19 de California ya se venció. Sin embargo, a partir del 5 de agosto de 2022, las moratorias de desalojo siguen vigentes en algunas ciudades y condados de California, incluyendo el [condado de Alameda](#), la [ciudad de Oakland](#), la [ciudad y Condado de San Francisco](#) y el [condado de Los Angeles](#). A partir del 1 de julio de 2022, las ciudades y condados pueden promulgar nuevas protecciones de desalojo relacionadas con COVID-19, por lo que es posible que se presenten nuevas protecciones de desalojo en otras áreas del estado.

Si a un inquilino se le notifica una queja de retención ilícita de inmueble (un proceso legal paradalojo), debe obtener [asistencia o asesoría legal](#) de inmediato. Las acciones de retención ilícita son procedimientos rápidos y tienen plazos más cortos. Un inquilino generalmente tiene solo cinco días laborales para responder por escrito a la queja de retención ilícita del arrendador.

Reparaciones y habitabilidad

Una unidad de alquiler debe ser "habitabile", lo que significa que es apta para personas y cumple sustancialmente con los códigos de salud y construcción estatales y locales que afectan considerablemente la salud y seguridad de los inquilinos. Hay muchos tipos de defectos que podrían hacer que una unidad de alquiler no sea habitable.

Algunos ejemplos incluyen:

- Impermeabilización inadecuada
- No hay agua corriente caliente o fría
- Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, alambres y equipo, que no está en buen estado de funcionamiento
- No hay calefacción
- Condiciones antihigiénicas que pueden incluir una infestación de plagas como ratas, ratones, cucarachas o chinches

Conozca Sus Derechos De Vivienda

Si la unidad necesita reparaciones, el inquilino debe notificar al arrendador y describir los problemas que se deben resolver. Si es posible, el inquilino debe hacer el pedido por escrito, ya sea por carta, mensaje de texto o correo electrónico. Si un arrendador no responde o se niega a hacer las reparaciones, los inquilinos pueden tomar ciertas medidas, como pagar las reparaciones necesarias y deducirlas del alquiler. Sin embargo, los inquilinos deben obtener asesoramiento legal antes de tomar estas medidas porque podrían tener consecuencias legales importantes, como el desalojo o de la unidad. Los inquilinos también pueden informar a la agencia de aplicación del código local en su ciudad o condado sobre las condiciones que afectan la habitabilidad de una unidad, lo que puede tener como consecuencia que el arrendador reciba una orden para hacer las reparaciones necesarias.

Depósitos de seguridad

La mayoría de los arrendadores cobran a los inquilinos cierta cantidad de depósito de seguridad antes de que el inquilino ocupe la unidad. La cantidad total de un depósito de seguridad no puede exceder del doble del alquiler mensual si la unidad no está amueblada, o el triple del alquiler mensual si está amueblada. El depósito de seguridad puede llamarse alquiler del último mes, depósito de garantía, depósito por mascota, derecho de llave o cargo por limpieza. Si un inquilino vive con un animal de servicio o de apoyo emocional, no se le puede cobrar un depósito por mascota separado ni más alquiler por tener el animal. Cualquiera que sea el nombre de estos pagos o cargos, la ley los considera, junto con otros depósitos y cargos, como parte del depósito de garantía. Un arrendador solo puede usar el depósito de garantía por los siguientes motivos:

- Alquiler no pagado
- Para limpiar la unidad y dejarla en la condición que estaba cuando el inquilino se mudó
- Reparación de daños a la unidad que no sean “desgaste normal”
- Si el contrato de alquiler lo permite, por el costo de restaurar o reemplazar los muebles u otros artículos de propiedad personal (incluyendo las llaves)

Un arrendador tiene 21 días a partir de la fecha en que el inquilino se muda para (1) enviar un reembolso completo, o (2) enviar por correo o entregar personalmente al inquilino un estado de

cuenta detallado que mencione las cantidades de las deducciones de los depósitos, los motivos de las deducciones y la devolución de las cantidades no deducidas. El arrendador también debe enviar copias de las facturas de los cargos deducidos del depósito de garantía en los que incurrió para reparar o limpiar la unidad de alquiler, con algunas excepciones.

Antes de que el inquilino desaloje una unidad, es aconsejable que pida una “inspección inicial” para que el arrendador pueda identificar cualquier reparación que sea necesaria. Además, el inquilino y el arrendador deberían considerar tomar fotografías para documentar la condición de la unidad en ese momento (y cuando el inquilino se mude). El arrendador tiene prohibido hacer deducciones por reparaciones que no sean las identificadas en la inspección inicial, a menos que se hayan producido daños después de la inspección o que no se hayan podido ver debido a la presencia de los bienes del inquilino.

Si el inquilino cree que el arrendador retuvo ilegalmente el depósito, debe [pedir la devolución del depósito](#), preferiblemente por escrito, explicando por qué se debe devolver. Si el arrendador y el inquilino aún no pueden ponerse de acuerdo en que se justifica la devolución de una parte o la totalidad del depósito, el inquilino puede llevar al arrendador al tribunal de reclamos menores.

Recursos

- [Guía completa de los derechos y responsabilidades de los inquilinos y arrendadores del Departamento de Bienes Raíces \(Department of Real Estate\)](#)
- [Información y recursos de autoayuda del Tribunal de California sobre el desahucio/vivienda](#)
- [Recursos de autoayuda del Tribunal de California para depósitos de garantía](#)
- [Generador de carta de demanda de depósito de garantía del Tribunal de California](#)
- [Lista de LawhelpCA's de asistencia legal gratuita o de bajo costo](#)

Conozca Sus Derechos De Vivienda

Discriminación en la vivienda

La ley de California protege a los inquilinos y compradores de viviendas de la discriminación y el acoso basado en “características protegidas.”

Las características protegidas incluyen:

- Raza
- Color
- Religión
- País de origen
- Ascendencia
- Discapacidad
- Sexo
- Género
- Identidad de género
- Expresión de género
- Orientación sexual
- Idioma primario*
- Ciudadanía*
- Fuente de ingresos (incluyendo el uso de asistencia gubernamental, como vales de la Sección 8 de Elección de Vivienda)
- Estado civil
- Situación familiar
- Estado de veterano o militar
- Información genética
- Edad*
- Estatus migratorio*

**Cubierto según la Ley de Derechos Civiles de Unruh, que se aplica a las empresas, incluyendo la mayoría de los alojamientos en California.*

Las protecciones contra la discriminación en la vivienda se aplican a los solicitantes e inquilinos en casi todos los tipos de vivienda. Los proveedores de vivienda y los que prestan servicios relacionados con la vivienda deben cumplir con las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda, incluyendo:

- Propietarios
- Administradores de propiedades
- Personal de mantenimiento
- Agentes de bienes raíces
- Tasadores
- Asociaciones de propietarios
- Empresas de selección de inquilinos
- Autoridades locales de vivienda
- Gobiernos locales
- Hoteles y moteles
- Propietarios/administradores de casas de alquiler a corto plazo

Discriminación por fuente de ingresos

La ley de California prohíbe que los proveedores de viviendas discriminen a los inquilinos basándose en su fuente de ingresos. “Ingresos” no solo son los salarios del empleo, sino que también incluyen:

- Vales de la Sección 8 o cualquier otra ayuda para el alquiler
- Seguro Social
- Seguridad de Ingreso Suplementario (Supplemental Security Income, SSI)
- Beneficios de veteranos
- CalWorks
- Asistencia General
- Manutención de menores
- Pensión alimenticia
- Seguro de desempleo
- Pensiones

Los ejemplos de discriminación de fuente de ingresos incluyen:

- Alquilar solo a solicitantes con un trabajo
- Negarse a alquilar o exigir un depósito más alto a los solicitantes con ingresos no salariales, como SSI
- Negarse a completar la documentación o dar documentos específicos necesarios para los programas de asistencia de alquiler, como la Sección 8
- Declarar una preferencia por profesionales o ciertos tipos de profesionales como trabajadores de tecnología o médicos

Discriminación por discapacidad

La ley de California prohíbe la discriminación en la vivienda contra las personas con discapacidades de salud mental y física. Una adaptación razonable es un cambio en la forma en que se hacen las cosas, que ayuda a los inquilinos o solicitantes con discapacidades a tener igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda. Rechazo de un proveedor de vivienda a dar una adaptación razonable es ilegal. Las adaptaciones razonables habituales para personas con discapacidades pueden incluir:

Conozca Sus Derechos De Vivienda

- Un espacio de estacionamiento cerca de la unidad del inquilino
- Permitir que un solicitante tenga un codeudor
- Dar un aviso más al inquilino antes de las reparaciones de la unidad
- Permitir que un inquilino tenga un cuidador residente

Permitir una excepción a una política de “no mascotas” para permitir un animal de apoyo emocional (ESA) es otra forma de adaptación razonable habitual. Según la ley, estos animales no son mascotas, por lo que un proveedor de vivienda no puede cobrar un depósito por mascotas ni más alquiler para que un inquilino tenga un ESA. Además, los proveedores de vivienda no pueden tener restricciones de raza ni tamaño para los ESA, pero no tienen que aprobar el pedido si el animal representa una amenaza directa para la salud o la seguridad o causará un daño sustancial a la propiedad. Los proveedores de vivienda pueden pedir información que confirme la necesidad de un inquilino de una adaptación razonable, incluyendo un ESA, pero no pueden exigir conocer el diagnóstico médico del inquilino. Finalmente, los inquilinos deben tener cuidado con los certificados y registros en línea para los ESA, ya que a menudo son costosos e insuficientes para establecer la necesidad de una acomodación razonable.

Acoso

El acoso debido a una característica protegida de una persona es una práctica de vivienda discriminatoria prohibida por la ley de California. Los proveedores de vivienda son responsables de su propia conducta que resulte en acoso. Además, los proveedores de vivienda pueden ser responsables por no tomar medidas inmediatas para corregir y poner fin al acoso de un empleado o agente del proveedor de vivienda o de un tercero, como otro inquilino.

El acoso puede tomar muchas formas, como declaraciones sugerentes, insultos raciales y ofertas de alquiler reducido a cambio o de servicios sexuales o citas. Algunos ejemplos específicos de acoso incluyen:

- Llamar a una familia inmigrante “ilegales”
- Referirse a una familia musulmana como “terroristas”
- Pedir servicios sexuales o una cita a cambio de una rebaja en el alquiler

- Hacer preguntas ofensivas sobre la vida sexual de un inquilino
- Quejarse del olor de la comida de un inquilino o el tipo de música que escucha

Solicitantes con antecedentes penales

La ley da algunas protecciones para tratar las barreras que enfrentan los solicitantes de vivienda con antecedentes penales. Es legal que los proveedores de vivienda hagan verificaciones de antecedentes de los solicitantes.

Sin embargo, es ilegal que un proveedor de vivienda tenga una “prohibición total” para todos los solicitantes con antecedentes penales o con ciertos tipos de condenas. Además, los proveedores de vivienda tienen prohibido considerar los tipos de información de antecedentes penales, que incluyen los siguientes:

- Arrestos e infracciones que no dieron lugar a una condena
- Condenas que se sellaron o eliminaron
- Adjudicaciones en el sistema de justicia juvenil
- Participación en un programa de desviación antes o después del juicio

Para decidir si alquilar a un solicitante con antecedentes penales, los proveedores de vivienda solo deben considerar las condenas directamente relacionadas con las preocupaciones para la salud y la seguridad de otros inquilinos, los empleados y la propiedad. Los proveedores de vivienda también deben considerar la “información atenuante”, que se refiere a los actos o circunstancias relacionados con la conducta delictiva que ayudan a explicar el evento y demuestran la capacidad del solicitante de ser un buen inquilino.

Algunos ejemplos de información atenuante incluyen:

- **Esfuerzos de rehabilitación**
- **La conducta ocurrió hace mucho tiempo**
- **La condena fue el resultado o estuvo relacionada con violencia doméstica**
- **Historia positiva del inquilino**
- **Evidencia de empleo estable**

Conozca Sus Derechos De Vivienda

¿Cómo puede el departamento de derechos civiles ayudarlo?

El Departamento de Derechos Civiles (CRD) hace cumplir las leyes de California que protegen a los inquilinos y compradores de viviendas contra la discriminación ilegal en la vivienda.* Si cree haber sido víctima de discriminación ilegal, puede presentar una queja ante CRD visitando.

Departamento de Derechos Civiles
calcivilrights.ca.gov/complaintprocess
Llamada sin costo: 800.884.1684
TTY: 800.700.2320

Si tiene una discapacidad que necesita adaptaciones razonables para presentar una queja, CRD puede ayudarlo por teléfono o, para personas sordas o con problemas de audición o discapacidades del habla, a través del Servicio de Retransmisión de California (711), o puede comunicarse con nosotros usando la información de arriba.

**CRD solo puede ayudar a resolver problemas de propietarios/inquilinos que impliquen discriminación o acoso por motivos de raza, sexo, religión, país de origen, discapacidad u otra característica protegida.*

Recursos

Hojas informativas y guías de CRD

- **Hoja informativa sobre discriminación por discapacidad** ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- **Hoja informativa de animales de apoyo emocional** ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- **Folleto de vivienda justa** ([English](#)) ([Arabic](#)) ([Armenian](#)) ([Chinese](#)) ([Hmong](#)) ([Korean](#)) ([Punjabi](#)) ([Russian](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- **Hoja informativa sobre vivienda justa y antecedentes penales** ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))
- **Preguntas y respuestas sobre vivienda justa y antecedentes penales** ([English](#)) ([Spanish](#))
- **Guía de prevención de acoso en la vivienda** ([English](#))
- **Hoja informativa sobre fuente de ingresos** ([English](#)) ([Chinese](#)) ([Korean](#)) ([Spanish](#)) ([Tagalog](#)) ([Vietnamese](#))