

Para Alquilar Vivienda



**Asociación de
Apartamento
de California**

**Manual
del
Usuario**





Introducción

Mejor Información, Mejores Opciones

Ya sea que usted esté alquilando su primer apartamento, se esté mudando a una ciudad nueva o simplemente desea mudarse más cerca de sus amistades o de su trabajo, una de las decisiones más importantes que usted tomará es la de elegir el lugar donde usted va a vivir.

Alquilar un apartamento le puede brindar una manera rápida, fácil y accesible para convertir en realidad su sueño de tener una vivienda nueva.

Al igual que otras compras importantes, sin embargo, mientras más información tenga, mejores decisiones podrá tomar. Es por eso que hemos preparado este folleto. Somos la Asociación de Apartamentos de California (también conocida como "CAA"), la asociación de propiedades de alquiler a nivel estatal más grande de la nación, con 19 Oficinas y Divisiones locales en toda California, representando a más de 50,000 dueños de propiedades de alquiler, administradores profesionales y constructores de apartamentos que operan 2 millones de viviendas familiares a nivel estatal.

Deseamos asegurarnos que su experiencia como inquilino sea tan agradable y libre de preocupaciones como sea posible. Los miembros de la CAA están dedicados a mantener las más altas normas profesionales. Nuestros miembros están a favor de un estricto Código de Ética y respaldan

firmemente las Garantías Constitucionales de los Inquilinos.

Esperamos que esta guía lo ayude a encontrar el apartamento adecuado para usted.

Importancia de la Vivienda de Alquiler para California

Según un informe del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, alrededor de 7 millones de hogares — 43% de la población del Estado — son inquilinos.

Los inquilinos constituyen una parte significativa de los hogares en todas las regiones del Estado y vienen de todos los grupos sociales y económicos.

La mayoría de la gente opta por alquilar porque es accesible, fácil y flexible.



*Apartamento:
también se le
conoce como
Vivienda de
alquiler o
Propiedad de
alquiler*

Garantías Constitucionales de los Inquilinos



Como miembros de la Asociación de Apartamentos de California, estamos orgullosos de brindar viviendas de alquiler de calidad para nuestros inquilinos. Valoramos a nuestros inquilinos y reconocemos nuestra alianza con ellos para mantener la industria de la vivienda de alquiler. Creemos que nuestros inquilinos deben conocer sus derechos en esta sociedad. Por lo tanto, sepa que:

- El Inquilino tiene el derecho a ser tratado justa y equitativamente cuando esté solicitando, viviendo en o desalojando una residencia de alquiler.

- El Inquilino tiene el derecho a que se le avise con anticipación cuando el propietario o el gerente va a entrar a la residencia de alquiler, salvo en alguna emergencia.
- El Inquilino tiene el derecho, cuando lo hace por escrito al propietario o al gerente, a una respuesta pronta a la solicitud de reparaciones.
- El Inquilino tiene el derecho a una notificación de parte del propietario o del gerente cuando se haga un ajuste en el cobro del alquiler.

El Inquilino tiene el derecho al reembolso de cualquier depósito de garantía que no haya sido usado y que haya sido recibido por el propietario o el gerente de la propiedad de alquiler y también a recibir un informe detallado de buena fe de cualquier cargo que se haya hecho al depósito dentro de 21 días hábiles a partir de que la residencia de alquiler haya sido desalojada.

Antes de Alquilar

Consejos para los Inquilinos



excesivo u otras molestias que puedan ser un problema para usted. Si le es posible, platique con la gente que vive ahí y obtenga su opinión.

Pasee por los alrededores del vecindario en el día y en la noche.

Para Conocer al Agente Inmobiliario / Gerente / Propietario / Arrendador

Recuerde que el gerente del apartamento, el propietario o el agente inmobiliario está tan interesado en alquilarle un apartamento como usted en alquilar uno. Es importante estar seguro de sus necesidades y de obtener las respuestas a todas sus preguntas.

- Dispóngase a proporcionar y a comprobar información respecto a su trabajo, sus ingresos y sobre domicilios de viviendas que anteriormente alquilaba.
- Asegúrese de ir vestido aseado y bien presentable. Trate esto como si fuera una entrevista de trabajo. Usted querrá causar una buena impresión.
- Sea cortés y respetuoso respecto al tiempo del gerente. Llegue puntualmente a las citas que concerté.

Proceso de Solicitud de Alquiler

Antes de alquilarle a usted, la mayoría de los arrendadores / propietarios le pedirán que llene una **solicitud de alquiler**. La solicitud de alquiler es diferente a un **contrato de alquiler**.

La solicitud de alquiler es como una solicitud de trabajo o de crédito. El arrendador / propietario la usará para ayudarle a decidir si le da o no el alquiler a usted.

La solicitud de alquiler normalmente le pide la siguiente información:

- Los nombres, domicilios y números telefónicos de su actual y anteriores patrones y arrendadores.
- Los nombres, domicilios y números telefónicos de personas que usted pueda usar como referencias.
- Los nombres de quienes ocuparán el apartamento.
- Su número de seguro social.

¿Cuánto Puedo Pagar por un Apartamento?

No existe una regla exacta que indique cuánto puede usted pagar por el alquiler. La cantidad varía dependiendo en qué región vive usted, cuánto dinero gana, qué otras obligaciones financieras tiene (servicios públicos, tarjetas de crédito, pagos del automóvil, préstamo universitario, etc.), qué tipo de crédito tiene y si alguien más (como sus padres) está pagando o avalando su alquiler. Lo mismo se aplica a cualquier compañero de habitación que usted tenga. Una cifra razonable sería entre el 30 ó 40 por ciento de sus ingresos.

¿En Dónde Deseo Vivir?

Cuando inicie la búsqueda de una vivienda nueva, haga una lista de aquello que desea en un apartamento. ¿Cuántas habitaciones necesita? ¿Necesita cuarto de lavado? ¿Estacionamiento? ¿Espacio para almacenar? ¿Qué tan lejos está del trabajo o de la escuela?

Usted puede encontrar listados de apartamentos de muchas maneras diferentes. Si usted ya conoce el vecindario o la comunidad de los apartamentos en la que desea vivir, simplemente comuníquese directamente con el arrendador / propietario. Otra manera es pidiendo referencias a sus amigos y familiares.

Visite cualquier propiedad que usted esté considerando y vea en qué condiciones se encuentra. ¿Está el terreno limpio y sin basura? ¿Están las áreas verdes bien arregladas y en buen estado? ¿Están la construcción y el terreno bien iluminados?

Cuando visite el apartamento y el terreno, escuche para ver si encuentra ruido

Arrendador: también se le conoce como agente inmobiliario, gerente del apartamento, gerente de la propiedad o propietario.

- El número de su licencia de conducir o de alguna identificación con fotografía expedida por alguna agencia gubernamental.
- Información de su tarjeta de crédito.
- A cuánto ascienden sus ingresos.
- La fuente de sus ingresos (p. ej. pensión alimenticia, sueldo, apoyo de sus padres, etc.)

Informe Crediticio / Preguntas Características

El arrendador / propietario posiblemente le pida su autorización para obtener una copia de su **informe crediticio**, el cual le mostrará a él / ella el manejo de sus obligaciones financieras en el pasado. El arrendador / propietario prefiere alquilarle a alguien que tiene un buen historial en sus pagos de alquiler y de otras cuentas de manera puntual.

El arrendador/propietario PUEDE hacerle preguntas como las siguientes:

- ¿Qué tipo de trabajo tiene y cuánto ha trabajado ahí?
- ¿Cuánto gana y cada cuándo se le paga?
- ¿Cuántas personas vivirán en el apartamento?

El arrendador/propietario NO PUEDE hacerle preguntas como las siguientes:

- Su raza, grupo étnico o nacionalidad de origen;
- Su religión o sus creencias religiosas;
- Su género, inclinaciones sexuales o su estado civil;
- Su edad o si usted tiene hijos menores de 18 años de edad viviendo con usted;
- Si usted padece de discapacidades físicas o mentales.

Cuotas por Investigar su Solitud

Cuando usted le entrega su solicitud completa al gerente o al propietario, él / ella puede cobrarle a usted o a quien esté mencionado en el contrato de alquiler una cuota que cubra el costo por obtener un informe crediticio y por comprobar la información en su solicitud. La cuota por la solicitud está establecida por ley y se ajusta de acuerdo a la inflación. En el 2004, la cuota debe ser menos de 35 dólares.

El arrendador/propietario no puede cobrarle una cuota por la solicitud cuando él/ella sabe que no hay vacantes, a menos que el solicitante esté de acuerdo y lo haga por escrito.

Antes de cubrir la cuota por la solicitud, pregunte:

- ¿Cuánto tiempo le tomará al arrendador / propietario estudiar el informe crediticio y decidir si le renta o no?
- ¿Es la cuota reembolsable si la revisión del crédito se toma demasiado tiempo y usted decide alquilar en otro lugar?

Cuestiones de Crédito

Si usted recién inicia un nuevo hogar, es probable que no tenga un historial crediticio. Igualmente, si usted ha tenido problemas en el pasado, es probable que tenga un mal crédito. Si éste es el caso, pregúntele al arrendador / propietario si él / ella acepta que un "aval" también firme el contrato de alquiler. Al hacerlo, el "aval" estará de acuerdo en cubrir el pago del alquiler si usted no lo hace. Sin embargo, tenga en cuenta que los arrendadores / propietarios no están obligados a aceptar el aval.

Depósitos de Garantía

Es probable que el arrendador / propietario le pida a usted un depósito de garantía como condición para alquilarle el apartamento. El depósito de garantía no puede ser mayor al cobro de dos meses del alquiler si el apartamento no está amueblado y no mayor de tres meses al cobro mensual del alquiler si está amueblado. Son parte del depósito todos los depósitos tales como el pago del último mes del alquiler, depósitos para la limpieza, depósitos por la llave y depósitos por mascotas.

Sin embargo, a lo estipulado anteriormente se le puede agregar una cantidad equivalente a la mitad del cobro del alquiler como depósito por una cama de agua.

Compañeros de Habitación

Todo compañero de habitación deberá firmar el contrato de alquiler al igual que usted. Tenga cuidado a quién escoge – ustedes son "responsables conjunta e individualmente", esto quiere decir que cada individuo es responsable de cubrir el total del alquiler, incluso si su compañero dejase de cubrir su parte. Usted tiene la obligación de avisarle al arrendador cuando se mude un compañero que aparece en el contrato de alquiler. Si usted desea tener un compañero de habitación nuevo, es probable que el arrendador le deba dar permiso previo a que se mude y les pedirá que llenen una solicitud y un contrato de alquiler.

Mascotas

El arrendador / propietario puede negarse a alquilarle si usted tiene una mascota o puede restringirle el tamaño



Antes de Alquilar

Consejos para los Inquilinos

de la mascota y también cobrarle un depósito de garantía adicional por tener una mascota.

Contratos de Alquiler

Antes de que usted pueda alquilar un apartamento, usted y el arrendador / propietario deberán firmar un contrato de alquiler que establezca las "reglas básicas" de la relación entre usted y el arrendador / propietario. Aunque el contrato puede ser oral, usted siempre debería solicitar un contrato por escrito.

► **Un contrato de tipo mes por mes** quiere decir que usted vivirá en el apartamento y cubrirá el alquiler mensualmente. El arrendador / propietario está obligado a darle una notificación de desalojo treinta (30) días antes de pedirle que se mude, a menos que usted haya vivido ahí por más de un año. En ese caso, usted deberá recibir la notificación con 60 días de anticipación. En un contrato de tipo mes por mes, usted también puede mudarse después de notificar por escrito con 30 días de anticipación.

Un **contrato de alquiler** es otra forma del contrato de alquiler. Estipula la duración del periodo del alquiler, el cual es generalmente de seis meses o un año. Usted seguirá cubriendo su alquiler mensualmente, pero no podrá mudarse ni quebrantar el contrato antes de la fecha establecida.

El tener un contrato de alquiler tiene algunas ventajas. Por ejemplo, el contrato establece los términos como la cantidad a cubrir por el alquiler, la cual no puede cambiarse mientras el contrato esté en efecto. El arrendador / propietario no le puede pedir que se marche en el curso del contrato, a menos que usted haga cosas como no cubrir su alquiler, violar los términos de su contrato o generalmente el no acatar las normas establecidas por la comunidad de los apartamentos.

La desventaja de un contrato de alquiler es que si usted necesita mudarse, un contrato puede ser difícil de quebrantar, especialmente si no se puede encontrar a otra persona que se haga cargo de su contrato. Si usted se muda antes del término de contrato, el arrendador / propietario puede exigirle a usted una indemnización por la cantidad restante del resto del

alquiler o hasta que un inquilino nuevo se mude al apartamento.

Depósito por apartar un apartamento

Algunos arrendadores / propietarios prefieren quedarse con una cantidad por apartar un apartamento de posibles inquilinos para que muestren que están verdaderamente interesados en el apartamento. En el estado de California, no existe tal cosa como un depósito no reembolsable. Sin embargo, el dueño que haya dejado de ofrecer el apartamento y lo haya apartado para un posible inquilino (supuestamente no mostrándolo a otros solicitantes), puede descontar una cantidad razonable al depósito para cubrir los costos por mantener el apartamento vacante (generalmente en la forma de un cargo por alquiler diario) o el costo asociado por quitar y poner los anuncios.

Inquilinos con Necesidades Especiales

Las personas con discapacidades físicas y mentales tienen el derecho a alquilar una vivienda sin ser **discriminados**. El arrendador / propietario debe usar el mismo criterio al elegir a inquilinos capacitados o discapacitados. Es ilegal el que los arrendadores / propietarios le nieguen el alquiler a una persona por tener una discapacidad o el afirmar que no hay vacantes cuando en realidad si las hay.

El acceso equitativo a vivienda para personas discapacitadas incluye el derecho a tener un perro guía o animal de servicio, incluso si normalmente los animales no son permitidos en la propiedad. Tampoco se le puede cobrar un depósito por un animal de servicio.

Usted tiene el derecho de hacer modificaciones razonables a la propiedad de alquiler (por su propia cuenta) para adaptarla a sus discapacidades. Cuando usted desaloje, deberá restaurar la propiedad a sus condiciones previas, si es que las modificaciones le crean un problema al inquilino siguiente. Hable primero con su arrendador.

La persona que sea discriminada por un arrendador debido a su discapacidad puede comunicarse con el Departamento de Empleo y Vivienda Justa para presentar una queja. Los números telefónicos se encuentran en el reverso de este folleto.

Para Ocuparlo



Para Examinar el Apartamento antes de Ocuparlo (En qué fijarse)

Antes que se decida a alquilar, usted debe examinar el apartamento con el arrendador / propietario. Asegúrese de que el apartamento haya tenido un buen mantenimiento. Pídale al arrendador / propietario que use una lista de revisión para que ambos estén de acuerdo en las condiciones del apartamento antes de mudarse. Fíjese en los siguientes problemas:

- Grietas u hoyos en el piso, las paredes o el techo.
- Señales de goteras o daño provocado por el agua al piso, las paredes o el techo.
- Goteras en las instalaciones del baño o de la cocina.
- Cualquier señal de moho o de insectos nocivos.
- La falta de agua caliente.
- Calefacción o aire acondicionado inadecuados.
- El piso dañado.

Pida una copia de la lista de inspección después de ser llenada. Guárdela para cuando desaloje al apartamento.

Seguro del Inquilino – Beneficios de la Cobertura

Usted debería considerar seriamente el adquirir el seguro del inquilino. El seguro del arrendador generalmente no cubre

las pertenencias de usted. Asegúrese de preguntar. El seguro del inquilino lo protege contra la pérdida de sus bienes a causa de un incendio o robo. También lo protege contra toda demanda que lo acuse de lastimar a otra persona o de dañar los bienes de esa persona. El costo por la cobertura del seguro en el estado de California puede ser tan bajo como 15 dólares al mes.

Para Cambiar su Domicilio

Cuando usted se mude, es importante notificar su domicilio nuevo a la Oficina de Correos de los Estados Unidos para que su correspondencia le llegue. Los formularios están disponibles en cualquier Oficina de Correos. También puede presentar su cambio de domicilio en Internet en www.usps.gov.

Para Habilitar los Servicios Públicos

Por lo menos una semana antes de que se mude al apartamento, comuníquese con los servicios públicos de la localidad (gas, electricidad, agua, televisión por cable, teléfono, alcantarillado, etc.) para que pueda habilitar todos los servicios públicos a su nombre. Su arrendador debería proporcionarle una lista o tal vez pueda hacerlo por usted. En muchos casos, es probable que la compañía del servicio público le cobre un depósito.

Derechos y Responsabilidades



Mantenimiento y Reparaciones

Un apartamento debe estar en condiciones para vivir en él, o sea, debe ser **habitabile**. Esto quiere decir que debe estar en condiciones para ser ocupado por seres humanos y cumplir con las especificaciones de salubridad y seguridad gubernamentales. El arrendador / propietario es responsable de los problemas de reparaciones que hagan al apartamento inhabitable. Generalmente, “**habitabile**” quiere decir:

- Las paredes, ventanas, puertas y techo sin goteras;
- La tubería en buenas condiciones;
- El gas, la calefacción y la electricidad en buenas condiciones;
- Las instalaciones sanitarias y el terreno limpios y sin escombros, suciedad, desperdicios, basura y roedores;
- Los contenedores para la basura en buen estado;
- Los pisos, las escaleras y los enrejados en buen estado.

El que el arrendador / propietario sea el responsable de hacer las reparaciones menores se especifica normalmente en el contrato de alquiler.

Es obligación de los inquilinos tener un cuidado razonable del apartamento y las áreas comunitarias. Usted también es responsable de las reparaciones por daños causados por usted o por cualquiera que esté bajo su responsabilidad (familia, invitados o mascotas).

¿Cuándo Puede el Arrendador / Propietario Entrar a Su Apartamento?

El arrendador / propietario puede entrar a su apartamento únicamente por las siguientes razones:

- Una emergencia;

- Cuando usted se haya mudado a abandonado el apartamento;
- Para llevar a cabo las reparaciones u otras mejoras necesarias y acordadas;
- Para mostrar el apartamento a posibles inquilinos, compradores o a personas quienes lo prestan;
- Para permitirle el acceso a contratistas;
- Para llevar a cabo una inspección inicial antes del término del alquiler como lo marca la ley;
- Si lo permite un juzgado.

Salvo en el caso de una emergencia o con su autorización, el arrendador / propietario debe notificarle con el tiempo razonable antes de que entre a su apartamento. La ley considera que una notificación con 24 horas de anticipación es razonable en la mayoría de los casos.

Pago del Alquiler

El contrato de alquiler especificará cuándo se paga el alquiler, siendo generalmente el primero de cada mes. Asegúrese de entender cuándo se paga el alquiler, cuándo debe enviar el pago y cuál es la norma a seguir con respecto al pago moroso del alquiler. Si usted hace su pago por correo, asegúrese de enviarlo con suficiente tiempo de anticipación para que llegue puntualmente. Le sugerimos pagar con cheque o con una orden de pago. Esto lo protege en caso de que haya un problema con respecto a su pago.

Excepción Militar

Si ha sido reasignado o transferido, el personal militar activo y su familia pueden estar exentos de los requisitos de notificación normales del contrato de alquiler. Sin embargo, siempre es una buena idea enviarle una carta informándole a él / ella que usted se está mudando.

Atenciones del Inquilino – Principales “Si” y “No” La mayoría de éstos son de sentido común. Sea un buen vecino. Evite hacer ruido innecesario. Respete las áreas comunitarias y manténgalas limpias. Use el espacio del estacionamiento que se le asignó.



Comuníquese Primero con su Arrendador

Si usted tiene un problema en su apartamento, avísele a su arrendador o al gerente inmediatamente, de preferencia por escrito. Debido a que su apartamento es una inversión de negocios para el arrendador / propietario, la mayoría de los arrendadores / propietarios desean mantenerlo seguro, limpio, atractivo y en buenas condiciones.

Si el arrendador / propietario no hace las reparaciones solicitadas y no tiene una buena razón para ello, en ciertos casos específicos, usted puede retener parte del pago del alquiler y cubrir las reparaciones por su propia cuenta. En caso de un problema serio, usted puede mudarse antes de tiempo y retener el pago del alquiler. Para más detalles, sírvase visitar el sitio web de la Asociación de Apartamentos de California en www.caanet.org.

Estos métodos conllevan mucho riesgo. Los reclamos o molestias menores pueden no ser suficientes para accionar la ley. Si considera necesario tomar estos pasos, asegúrese de consultar a un abogado o comuníquese a Ayuda Legal.

Invitados

El arrendador / propietario puede establecer reglamentos razonables en cuanto al tiempo que sus invitados pueden estar con usted. Éstos por lo general se especifican en su contrato de alquiler. Son ilegales las restricciones basadas en la edad, raza, género o inclinaciones sexuales. El arrendador / propietario no puede oponerse a que los invitados pasen la noche basándose en cuestiones religiosas o morales.

Después de que el invitado haya rebasado el tiempo especificado en el contrato

de alquiler, el arrendador / propietario le puede pedir al invitado de usted que llene una solicitud de alquiler y que firme un contrato de alquiler.

Notificaciones de 3, 30 y 60 días

El arrendador / propietario puede darle una notificación con 3 días de anticipación si usted ha incurrido en cualquiera de los siguientes:

- No ha cumplido con el pago del alquiler;
- Ha violado algún término de su contrato de alquiler;
- Ha dañado el apartamento;
- Ha molestado a otros inquilinos;
- Ha usado el apartamento para fines ilegales.

La notificación con 3 días de anticipación le señalará si: (1) usted debe hacer algo en un periodo de tres días para corregir el problema (por ejemplo, pagar el alquiler adeudado, dejar de violar un reglamento o término del contrato de alquiler) ó (2) que usted no puede solucionar el problema y usted debe desalojar en un periodo de tres días. Si tiene alguna pregunta, debe consultar a un abogado o a Ayuda Legal.

En ausencia de alguna de las razones mencionadas arriba, aquellos inquilinos que han vivido en el apartamento por un año o más tienen el derecho a una notificación con 30 días de anticipación, si es que el arrendador / propietario desea desalojarlos. Los inquilinos que han vivido menos de un año tienen el derecho a una notificación con 30 días de anticipación. Estas notificaciones solamente se le pueden entregar a usted si tiene un contrato de alquiler de tipo mes por mes. Por lo general, el arrendador / propietario lo puede mandar desalojar si usted ignora o no cumple con estas notificaciones.

*Conozca a sus Vecinos
Dése tiempo para conocer a sus vecinos. Además de amistad, ellos le pueden brindar seguridad y apoyo adicionales en su nuevo hogar.*

Para Desalojar un Apartamento



Para Notificar

Para terminar su contrato de alquiler de tipo mes por mes, usted debe notificarle al arrendador / propietario 30 días antes de que se mude. De igual manera, si usted no tiene la intención de renovar o extender su contrato, debería enviar una notificación con 30 días de anticipación. Para evitar malos entendidos, anote la fecha de la notificación, especifique la fecha en la que piensa desalojar el apartamento y haga una copia de la notificación para usted.

Depósitos de Garantía

El arrendador / propietario puede usar su depósito de garantía para:

- Limpiar el apartamento cuando lo desaloje, si es que el apartamento no está tan limpio como cuando tomó posesión de él;
- Reparar daños, que no sea el desgaste normal;
- Cubrir el alquiler o cuentas adeudadas.

Su arrendador debe reembolsarle el sobrante de su depósito de garantía y darle cuentas de cómo se gastó ese depósito, dentro de los 21 días civiles a partir de que se haya mudado. Asegúrese de darle al arrendador / propietario un domicilio a dónde expedirle su correspondencia.

Para Desalojar un Apartamento Antes de Tiempo

Si usted desaloja el apartamento antes del vencimiento de su contrato o del periodo de 30 días, el arrendador / propietario tendrá el derecho a recibir de usted el pago por el saldo del alquiler del periodo. Sin embargo, si el arrendador / propietario puede cobrar el alquiler a un inquilino nuevo, usted tiene el derecho

a un reembolso **pro rata** del alquiler pagado. El arrendador / propietario no puede cobrar el alquiler dos veces por el mismo apartamento.

Responsabilidades del Inquilino y del Propietario

Aunque usted no está obligado a hacerlo, si lo solicita, el arrendador / propietario debe llevar a cabo una visita de inspección con usted dos semanas previas a que desaloje el apartamento. Esto le dará a usted la oportunidad de reparar o de asear problemas en el apartamento antes de salirse y de evitar deducciones a su depósito de garantía.



A continuación, hay una lista de las agencias locales, Estatales y no lucrativas que generalmente ayudan a inquilinos. Si su ciudad o condado no aparece en la lista, diríjase a la página web de la CAA (www.caanet.org) o a cualquiera de las otras páginas web aquí listadas para mayor información

Department of Consumer Affairs

400 R Street
Sacramento, CA 95814
(800) 952-5210
TDD (800) 326-2297
(916) 445-1254
TDD (916) 322-1700
www.dca.ca.gov

Department of Fair Employment and Housing

2000 O Street, Suite 120
Sacramento, CA 95814
(housing and discrimination complaints only)
(800) 233-3212
www.dfeh.ca.gov

Department of Fair Employment and Housing

Los Angeles Housing District Office
611 West Sixth Street, Suite 1510
Los Angeles, CA 90017
(213) 439-6703
Toll-free (800) 233-3212
FAX (213) 439-6746

Department of Fair Employment and Housing

Oakland Housing District Office
1515 Clay Street, Suite 701
Oakland, CA 94612-5212
(510) 622-2945
Toll-free (800) 233-3212
FAX (510) 622-2956

ALAMEDA COUNTY

Bay Area Legal Aid
Alameda County Regional Office
405 14th St., 11th Floor
Oakland, CA 94612
(510) 663-4744
www.baylegal.org

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia St.
Berkeley, CA 94704
(510) 644-6128

City of Fremont – Office of Neighborhoods
39550 Liberty St., Second Floor
Fremont, CA 94538
(510) 494-4511
(510) 494-4500

Agencias Inmobiliarias de California

CONTRA COSTA COUNTY

Bay Area Legal Aid
Contra Costa Regional Office
1017 MacDonald Ave.
Richmond, CA 94801
(510) 233-9954 • (800) 551-5554
www.baylegal.org

KERN COUNTY

City of Bakersfield Office of Fair Housing
900 Truxton Ave., Suite 201
Bakersfield, CA 93301
(661) 634-9245
www.ci.bakersfield.ca.us/edcd/faq/fairhouse.htm

Kern County Fair Housing Division
2700 M St., Suite 250
Bakersfield, CA 93301
(661) 862-5050 • (800) 552-5376
kerncd@co.kern.ca.us
www.co.kern.ca.us/cd/cdhome.asp

LOS ANGELES COUNTY

City of Santa Monica
Consumer Affairs Protection,
Fair Housing & Public Rights Unit
1685 Main St., Room 310
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8336
attorney@ci.santa-monica.ca.us

Housing Rights Center
520 South Virgil Ave., Suite 400
Los Angeles, CA 90020
(213) 387-8400 • (800) 477-5977
mheredia@hrc-la.org
www.fairhousingsource.org

Los Angeles County
Department of Consumer Affairs
500 West Temple St., Room B-96
Los Angeles, CA 90012-2706
(213) 974-1452
(24-hr recorded info.)
<http://consumer-affairs.co.la.ca.us>



Agencias Inmobiliarias de California



Santa Monica Rent Control Board
1685 Main St., No. 202
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8751

MADERA COUNTY

**California Rural Legal Assistance
Madera Regional Office**
117 South Lake St.
Madera, CA 93638
(559) 674-5671

MARIN COUNTY

**Fair Housing Program of
Marin County**
615 B St.
San Rafael, CA 94901
(415) 457-5025

MERCED COUNTY

Central California Legal Services
357 West Main St., Suite 201
Merced, CA 95340
(209) 723-5466 • (800) 464-3111

MONTEREY COUNTY

**Conflict Resolution/Mediation
Center of Monterey County**
1900 Garden Road, Suite 110
Monterey, CA 93940
(831) 649-6219
From Salinas: (831) 424-4694

NAPA COUNTY

Greater Napa Fair Housing Center
611 Cabot Way
Napa, CA 94559
(707) 224-9720
robertj@napanet.net

**Napa County Rental Information
and Mediation Services**
1716 Jefferson St.
Napa, CA 94559
(707) 253-2700
ncrims@ncrims.org

ORANGE COUNTY

**Fair Housing Council of
Orange County**
201 S. Broadway
Santa Ana, CA 92701
(714) 569-0823
www.fairhousingoc.org

Legal Aid Society of Orange County
902 North Main St.
Santa Ana, CA 92701
(714) 571-5200
www.legal-aid.com

PLACER COUNTY

Legal Services of Northern California
190 Reamer St.
Auburn, CA 95603
(530) 823-7560 • (800) 660-6107
(also serves Amador, Calaveras,
Eldorado, Nevada, and Sierra counties)
www.lsnrc.net

RIVERSIDE COUNTY

California Rural Legal Assistance
Coachella Regional Office
1460 6th St.
Coachella, CA 92236
(760) 398-7261

**Fair Housing Council of
Riverside County Inc.**
3600 Lime St., Suite 613
Riverside, CA 92501
(909) 682-6581 (800) 655-1812
fhccc@aol.com
www.fairhousing.net

SACRAMENTO COUNTY

**Human Rights/Fair Housing
Commission for the City and
County of Sacramento**
1112 I St., Suite 250
Sacramento, CA 95814
Hotline: (916) 444-0178
(916) 444-6903
www.hrhf.org

SAN BERNARDINO COUNTY

**Inland Fair Housing and
Mediation Board**
1005 Begonia Ave.
Ontario, CA 91762
(909) 984-2253 • (800) 321-0911
imedbd@aol.com
http://embers.aol.com/inmedbd/
index.html

SAN DIEGO COUNTY

Fair Housing Council of San Diego
625 Broadway, Suite 1114
San Diego, CA 92101
(619) 699-5888
www.fhcsd.com

Legal Aid Society of San Diego
110 South Euclid
San Diego, CA 92114
(619) 262-0896

SAN FRANCISCO COUNTY

San Francisco Human Rights Commission
25 Van Ness Ave., Suite 800
San Francisco, CA 94102
(415) 252-2500
www.sfhrc.org

San Francisco Rent Board
25 Van Ness Ave., Suite 320
San Francisco, CA 94102-6033
(415) 252-4600
www.sfgov.org/rentboard

SAN JOAQUIN COUNTY

California Rural Legal Assistance
242 North Sutter, Room 411
Stockton, CA 95202
(209) 946-0605
www.crla.org

SAN LUIS OBISPO COUNTY

California Rural Legal Assistance
1160 Marsh St., Suite 114
San Luis Obispo, CA 93401
(805) 544-7997
www.crla.org

San Luis Obispo County Government Center—Economic Crime Unit
1050 Monterey St., Room 235
San Luis Obispo, CA 93408
(805) 781-5856

SAN MATEO COUNTY

San Mateo County District Attorney Consumer Fraud Unit
400 County Center, Third Floor
Redwood City, CA 94063
(650) 363-4651
www.co.sanmateo.ca.us./dao/consumer.htm

SANTA BARBARA COUNTY

California Rural Legal Assistance
324 E. Carrillo St., Suite B
Santa Barbara, CA 93101
(805) 963-5981
www.crla.org

SANTA CLARA COUNTY

Bay Area Legal Aid
Santa Clara Regional Office
2 West Santa Clara St., 8th Floor
San Jose, CA 95113
(408) 283-3700 (800) 551-5554
www.baylegal.org

Santa Clara District Attorney's Office
70 West Hedding St.
San Jose, CA 95110
(408) 299-7400

SANTA CRUZ COUNTY

Santa Cruz District Attorney's Office
701 Ocean St., Room 200
Santa Cruz, CA 95060
(831) 454-2050
dat155@co.santa-cruz.ca.us
www.co.santa-cruz.ca.us

SHASTA COUNTY

Legal Services of Northern California—Shasta Regional Office
1370 West St.
Redding, CA 96001
(530) 241-3565 (800) 822-9687
www.lsn.net

SOLANO COUNTY

Legal Services of Northern California – Solano
1810 Capitol St.
Vallejo, CA 94590
(707) 643-0054
(closed Wednesdays)
solano@lsnc.net
www.lsn.net

SONOMA COUNTY

California Rural Legal Assistance
Santa Rosa Regional Office
725 Farmers Lane, #10, Building B
Santa Rosa, CA 95405
(707) 528-9941
www.crla.org

Fair Housing of Sonoma County
250 Sebastopol Road
Santa Rosa, CA 95407
Hotline: (707) 579-5033
www.fhosc.org

VENTURA COUNTY

Oxnard Housing Department
435 South D St.
Oxnard, CA 93030
(805) 385-8095
www.ci.oxnard.ca.us

Ventura County District Attorney—Consumer Mediation Unit
800 South Victoria Ave.
Ventura, CA 93009
(805) 654-3110

YOLO COUNTY

Community Mediation Services and Office of Fair Housing
604 Second St.
Davis, CA 95616
(530) 757-5623
www.ci.davis.ca.us/pcs/socialservices

Glosario

(llamada también demanda ilegal del defensor).

California Department of Fair Employment and Housing (Departamento de Empleo y Vivienda Justa de California) – La agencia estatal que investiga las quejas sobre discriminación ilegal en la vivienda y el empleo.

Informe crediticio – Un informe preparado por un servicio de informes crediticios que describe el historial crediticio de una persona en los últimos siete años (exceptuando bancarrotas, las cuales se reportan por 10 años). Un informe crediticio muestra, por ejemplo, si la persona paga sus cuentas a tiempo, tiene cuentas delictivas, ha sido desalojada o demandada y si está sujeta a juicio en los juzgados.

Discriminación (al alquiler) – Negarle vivienda a una persona, decirle que la vivienda no está disponible (cuando en realidad está disponible en ese momento), proveer vivienda bajo términos inferiores, hostigar a una persona en relación al alojamiento en la vivienda o proveer vivienda segregada debido a la raza, color, religión, inclinación sexual, nacionalidad, ascendencia, fuente de ingresos, edad, discapacidad, si la persona está casada o si hay niños menores de 18 años de edad en la familia. La discriminación también puede ser el negarse a brindar el alojamiento razonable a una persona con discapacidad. El arrendador / propietario puede limitar el número total de personas que viven en el apartamento basándose en el número de habitaciones.

Desalojo – Un procedimiento administrado por un juzgado para sacar a un inquilino de un apartamento debido a que el inquilino ha violado el contrato de alquiler o que no cumplió con una notificación que señalaba el término del periodo de alquiler

Notificación de desalojo – Una notificación con tres días de anticipación que el arrendador / propietario entrega al inquilino cuando ha violado el contrato de alquiler. La notificación normalmente le señala al inquilino que se salga del apartamento o que cumpla con el contrato de alquiler (por ejemplo, pagar alquiler adeudado) dentro de un periodo de tres días.

Habitable – Un apartamento que cuenta con las condiciones para que un ser humano viva en él. Un apartamento que cumple sustancialmente con las normas establecidas de construcción y de seguridad las cuales materialmente afectan a la vivienda y la hacen "habitable".

Contrato de alquiler – Un acuerdo de alquiler, generalmente por escrito, que establece todos los términos del contrato y que tiene un tiempo predefinido de duración (por ejemplo, seis meses o un año).

Cierre forzoso – Cuando el arrendador / propietario cierra el apartamento y deja afuera al inquilino con la intención de terminar el alquiler. Son ilegales los cierres forzosos y todo aquello que conlleve a desalojar a un inquilino.

Acuerdo / Contrato mes por mes – El acuerdo de alquiler usado más comúnmente. Le da al inquilino la oportunidad de mudarse al simplemente notificar con 30 días de anticipación sin hacerlo responsable por el cumplimiento del término del contrato.

Pro Rata – En proporción. Por ejemplo, si un arrendador / propietario pudiera volver a alquilar un apartamento por diez días durante un mes que usted ya pagó, usted tendría el derecho a que se le reembolse el alquiler de diez días.

Acuerdo / Contrato de alquiler – Un acuerdo oral o escrito entre el inquilino y el arrendador / propietario, hecho antes de que el inquilino se mude, el cual establece los términos del alquiler, como el costo del alquiler y cuándo se vence.

Solución para reparar y deducir – La solución del inquilino para deducir del alquiler futuro la cantidad necesaria para reparar defectos graves los cuales están cubiertos por la garantía implícita de la habitabilidad. La cantidad que se deduzca no puede ser mayor al alquiler de un mes.

Desalojo o acción por represalias – La acción de un arrendador / propietario, como subirle el alquiler con el fin de desalojar al inquilino o como castigo porque el inquilino ha usado la solución para reparar y deducir o para retener el pago del alquiler, o ha aconsejado a otros inquilinos sobre sus derechos.

Depósito de garantía – Un depósito o cuota que el arrendador / propietario requiere que el inquilino pague al principio del alquiler. El arrendador / propietario puede usar el depósito de garantía, por ejemplo, si el inquilino se muda debiendo el alquiler o deja el apartamento dañado o menos limpio que cuando lo ocupó.

Notificación de sesenta días – Un aviso por escrito de un arrendador / propietario a un inquilino diciéndole que el alquiler terminará en 60 días. Esto se aplica al inquilino que ha vivido en el apartamento por un año o más.

Notificación de treinta días – Un aviso por escrito de un arrendador / propietario a un inquilino diciéndole que el alquiler terminará en 30 días. Esto se aplica al inquilino que ha vivido en el apartamento por menos de un año.

CAA Oficinas y Divisiones

Divisions managed directly by the California Apartment Association

980 Ninth Street, Suite 200
Sacramento, CA 95814-2741
(800) 967-4222
(877) 999-7881 toll-free fax
www.caanet.org
email: info@caanet.org

CAA Central Coast

servicing Santa Barbara and San Luis Obispo Counties
(800) 967-4222

CAA Contra Costa, Napa, Solano

servicing Contra Costa, Napa and Solano Counties
3478 Buskirk Avenue, Suite 1034
Pleasant Hill, CA 94523
(707) 557-1848 (Napa-Solano)
(707) 642-4695 fax

CAA Los Angeles

servicing western, northern and central Los Angeles County
350 South Bixel Street, Suite 260
Los Angeles, CA 90017
(213) 481-7616
(213) 481-7478 fax

CAA Central Valley, Greater Fresno and Merced

servicing Mariposa, Stanislaus, Tuolumne, Fresno, Madera, Kings, Tulare, Inyo, Mono and Merced Counties
516 W. Shaw Ave., Suite 200
Fresno, CA 93704
(559) 221-2533
(559) 221-2503 fax

Apartment Association of Greater Inland Empire

servicing Riverside, San Bernardino and eastern LA Counties.
10630 Town Center Drive,
Suite 116
Rancho Cucamonga, CA 91730
(909) 948-0784
(909) 948-7625 fax
www.aagie.com
email: info@aagie.com

Income Property Association of Kern

servicing Kern County
PO Box 809
Bakersfield, CA 93302
(661) 322-3288

Marin Income Property Association

servicing Marin County
PO Box 150315
San Rafael, CA 94915
(415) 491-4461

North Coast Rental Housing Association

servicing Del Norte, Humboldt, Lake, Mendocino, and Sonoma Counties
PO Box 12172
Santa Rosa, CA 95406-2172
(707) 526-9526
(707) 569-9855 fax
email: NorthCoastRHA@msn.com

Rental Housing Association of Northern Alameda County, Inc.

servicing the cities of Alameda, Albany, Berkeley, Emeryville, Oakland, and Piedmont
2201 Broadway, Suite 311
Oakland, CA 94612
(510) 893-9873
(510) 893-2906 fax
www.rhanac.org
email: thorrha@pacbell.net

Rental Housing Association of Sacramento Valley

servicing Amador, El Dorado, Nevada, Placer, Sacramento, Sutter, Yolo and Yuba Counties
201 Lathrop Way, Suite C
Sacramento, CA 95815
(916) 920-1120
(916) 929-0655 fax
www.rha.org
email: info@rha.org

Rental Housing Owners Assn. of Southern Alameda County

servicing the cities of Castro Valley, Dublin, Fremont, Hayward, Livermore, Newark, Pleasanton, San Leandro and Union City
1264 A Street
Hayward, CA 94541
(510) 537-0340
(510) 537-9541 fax
www.rhosource.com
email: info@rhosource.com

San Diego County Apartment Association

servicing San Diego and Imperial Counties
3702 Ruffin Road
San Diego, CA 92123
(858) 278-8070
(858) 278-8071 fax
www.sdcaa.com
email: info@sdcaa.com

San Francisco Apartment Association

servicing the City and County of San Francisco
265 Ivy Street
San Francisco, CA 94102
(415) 255-2288
(415) 255-1112 fax
www.sfaa.org
email: sfaa@sfaa.org

San Joaquin County Rental Property Association, Inc.

servicing San Joaquin County
1122 N. El Dorado Street
Stockton, CA 95202
(209) 944-9266
(209) 944-9850 fax
www.sjcrpa.org
email: sjcrpa@sbcglobal.net

South Coast Apartment Association

servicing Orange and southern Los Angeles Counties
2102 Business Center Drive
Irvine, CA 92612-1012
(949) 253-4123
(949) 261-7720 fax
email: SCAPTAssn@sbcglobal.net

Tri-County Apartment Association

servicing San Mateo, Santa Clara and Santa Cruz Counties
208 Stevens Creek Blvd.,
Suite 250
Cupertino, CA 95014
(408) 873-1599
(408) 873-7938 fax
www.tcaa.org
email: info@tcaa.org

CAA Direct Member

Property owners in areas of the state where there is no local chapter or division can join the state Association directly.

Quiénes Somos



La Asociación de Apartamentos de California es la asociación de propiedades de alquiler a nivel estatal más grande de la nación, con 19 Oficinas y Divisiones locales (ver pág. 15) en todo California, representando a más de 50,000 dueños de propiedades de alquiler, administradores profesionales y constructores de apartamentos que operan 2 millones de viviendas familiares a nivel estatal. La CAA les ofrece a sus miembros educación continua y certificación profesional y educación sobre el consumidor al público y a los funcionarios gubernamentales. Es una promesa de los miembros de la CAA están el observar el Código de Ética de la asociación y de respaldar las "Garantías Constitucionales de los Inquilinos".

Código de Ética

Nosotros, los miembros de la Asociación de Apartamentos de California, aceptamos nuestro deber al público y a aquellas personas que decidan residir en vivienda de alquiler. Al estar conscientes del creciente papel de la industria de vivienda de alquiler para brindar vivienda, nos hemos unido con el propósito de mejorar los servicios y las condiciones de la industria de vivienda de alquiler. Por lo tanto, adoptamos este Código de Ética como nuestra guía para tratar con toda la gente.

La información proporcionada en este folleto es exclusivamente como una fuente práctica de información de la Asociación de Apartamentos de California. En algunos casos, pueden ser diferentes las leyes o reglamentos de vivienda locales que rigen a los programas de vivienda subsidiados. Este folleto no debe ser considerado como consejo legal ni financiero.

- Nos comportamos de una manera honesta y ética en todo momento para mejorar a las comunidades de las cuales somos parte.
- Cumplimos con todas las leyes y reglamentos que se aplican a la industria de vivienda de alquiler.
- Nos adherimos a todos los principios de la vivienda justa.
- Respetamos los derechos y obligaciones de nuestros inquilinos y diligentemente respondemos a sus peticiones.
- Creemos que todo inquilino tiene derecho a disfrutar tranquilamente de una vivienda segura y habitable.
- Nos esforzamos por conservar los recursos naturales y por preservar el medio ambiente.
- Creemos en el valor de los contratos y en su cumplimiento conforme a la ley.
- Creemos en la importancia de la educación continua de los propietarios, gerentes e inquilinos de vivienda de alquiler.
- Mantenemos una relación de equidad y cooperación entre los miembros de esta asociación y con todos aquellos que lleguen a formar parte de esta industria para fomentar el interés de todos los miembros en esta asociación.

Cortesía de: