

FOTONOVELAS

del Valle[®]

- DESALOJOS
- DEPOSITOS
- REPARACIONES
- AUMENTO DE RENTA
- Y MUCHO MAS...

TODO LO QUE USTED DEBE SABER CUANDO RENTA EN CALIFORNIA

LOS INQUILINOS

SE RENTA

¡GRATIS!
LLEVESE UNA



CHLB

**Community
Housing
Leadership
Board**

OF FRESNO AND MADERA COUNTIES



Una Producción De
EDUCVISION INC

El rentero le ha entregado un aviso a la familia García, para desalojar el apartamento en un periodo de 30 días. **RentSense** es un servicio gratis a la comunidad con información de los derechos y responsabilidades de los inquilinos cuando rentan una casa o apartamento.



¿Pero como es posible? ¡Tenemos mas de 5 años viviendo aquí!

Es muy injusto, ¿Será por que al encargado no quiere a los adolescentes?



Pero mira que en las dos fiestas que tuvo Clara, los vecinos se quejaron.

Pero otros adolescentes hacen fiestas también en estos apartamentos, además no hemos tenido mas problemas.

Los García siempre habían pagado sus rentas a tiempo, habían mantenido el lugar en buen estado. Por lo que sentían que era injusto que los quisieran desalojar.



30 días, ese no es tiempo suficiente para encontrar donde vivir, tu tan ocupado en el trabajo y tantas cosas que tenemos ... ¿Qué vamos a hacer?

No se mujer ... No sé.



Realmente estoy desconcertado, no me esperaba nada de esto.

No es justo Juan... tenemos que hacer algo.

RentSense es un sistema automático de información de cintas pre-grabadas de los Inquilinos y Propietarios de viviendas. Llama al (559) 488-3500 y siga las instrucciones para obtener la información que usted necesita.

Un día después la señora García comentaba con su compadre sobre esta situación, él le aconsejó que se informara sobre los derechos de inquilinos a través de **RentSense**.

Es cierto que el rentero tiene el deber de comunicarle con 30 días de anticipación para que deje la casa, pero pueden estar cometiendo un error.

¿Pero cómo?

Esta es la guía para inquilinos en California disponible llamando a **RentSense**. **RentSense** es un servicio telefónico. Yo he llamado varias veces para obtener información de mis derechos como inquilino.

¿RentSense?

Mire comadre, si ustedes tienen un contrato por determinado tiempo de renta, no pueden pedirle que desaloje, si ese tiempo no se ha cumplido, aquí lo dice muy claro.

Pues nosotros hicimos eso que le llaman "Lease".

El rentero tiene que respetar los términos del contrato, aunque existen ciertos motivos de acuerdo a la ley por los que pueden exigirle que desaloje. Es importante conocer todo eso.

Llame a **RentSense** al (559) 488-3500 y escuche la cinta número 86260 para escuchar información acerca de desalojos.

RentSense es un programa del condado para informar a los inquilinos sobre desalojos, depositos, reparaciones, aumentos de renta y mucho más. La información esta basada en la sección de código civil del estado de California sobre la renta. Todo residente en el estado tiene el derecho de conocer la ley y exigir que se cumpla.



Miré, hagamos una prueba, llamemos a **RentSense**.

Marcaremos ahora la clave 86260.



Escuche atentamente, y si algo no entiende puede marcar otra vez.

Muy bien.

¡Caramba! además dice que un rentero puede pedir el desalojo de una vivienda en tan solo 3 días!



Si, pero escuche más....

Ha, Pero dice que la noticia de 3 días puede ser dada solamente tratándose de severos daños a la propiedad, falta de pago de renta, o utilizar la vivienda para actividades fuera de la ley.



Le voy a decir a Juan que tenemos que revisar detenidamente nuestro contrato, pues creo que no se ha cumplido el tiempo de nuestro ultimo "Lease"



¡Lo ve! tienen información sumamente completa.

Si el contrato de renta es de mes por mes ó si el contrato ya ha expirado, el inquilino también debe notificar al rentero con 30 días de anticipación sobre el desalojo de la vivienda. Llame a **RentSense** al (559) 488-3500 y escuche la cinta número 86263, 86264 y 86264 para información acerca de notificaciones.

RentSense cubre los temas mas importantes sobre la renta. Como desalojos, depósitos, reparaciones aumentos de renta y mucho mas. Toda la información esta apegada a la sección correspondiente del código Civil de California.

Es necesario que revises el contrato de la renta

¿Y eso porqué?

Llame a **RentSense** y dijeron que teniendo un contrato por largo plazo no nos pueden pedir que desalojemos.

¿RentSense?
¿Y eso qué es?

Es un servicio de información sobre la renta por teléfono.

Entonces dejame averiguar, ¿Cual es el número ?

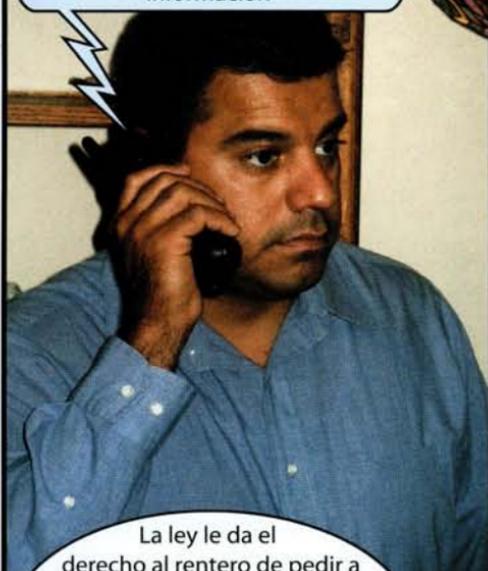
Es fácil, sólo tienes que marcar 488 - 3500 y seguir las instrucciones.

Es verdad, primero tengo que proporcionar información basica acerca de nuestra familia.

Para todo asunto relacionado con los términos de contrato sobre la renta llame al (559) 488 - 3500 y escuche la cinta 86282

Después de escuchar las instrucciones marque el número de cinta sobre el tema que a usted le concierne.

selecciones el idioma o lenguaje en que desea escuchar la información



Aquí indican que el rentero tiene el derecho de solicitar el apartamento, para remodelaciones y reparaciones. o si quiere ocuparlo el mismo, o rentarlo a un familiar.

¿Pero como es eso?

La ley le da el derecho al rentero de pedir a los inquilinos que desalojen el lugar; si el quiere permitir que su madre o su suegra, si el es casado, o su familia vivan en el lugar.



Será mejor que hable con el mientras tú investigas información sobre el deposito.

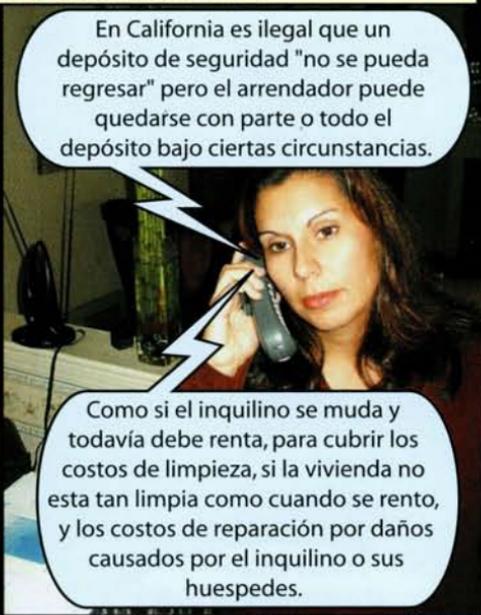
¡Ah comprendo!

RentSense tiene la información disponible , las 24 horas del día 7 días a la semana. llame al (559) 488-3500

Con la cinta número 86269 "Depósitos de Seguridad" Cecilia comprendió que el arrendador puede cobrar un depósito de seguridad, y por lo regular, todos los arrendadores lo hacen cuando alquilan una casa o apartamento. Le pueden llamar "Alquiler del Último Mes", "Depósito de Seguridad" o "Depósito de Limpieza".



El arrendador puede requerir que esta cantidad sea pagada con el alquiler del primer mes.



En California es ilegal que un depósito de seguridad "no se pueda regresar" pero el arrendador puede quedarse con parte o todo el depósito bajo ciertas circunstancias.

Como si el inquilino se muda y todavía debe renta, para cubrir los costos de limpieza, si la vivienda no está tan limpia como cuando se rento, y los costos de reparación por daños causados por el inquilino o sus huéspedes.



Bueno, nosotros siempre hemos mantenido la vivienda en buen estado, significa que merecemos recuperar parte del depósito.



No debemos nada de renta pero ...es cierto que este lugar necesitara algunos arreglos, le diré a Juan para que también hable de eso con el rentero.

Que bien informarse con **RentSense**, Cecilia ya tenía una esperanza de contar con algo de dinero para el arrendamiento de un nuevo hogar. llame al (559) 488 - 3500

Después de 21 días después que el inquilino se haya mudado, el arrendador debe reembolsar por completo el depósito de seguridad o darle una lista detallando las razones y las cantidades por cada deducción del depósito.



Así es señor García, el contrato se venció, y soy yo quien necesita la unidad. Ya estoy viejo y mi hijo se hará cargo de todo.

Yo lo comprendo



Solo que la noticia me llegó en un momento inesperado, usted sabe el gasto que requiere un nuevo arrendamiento.

Entiendo, pero ustedes han sido excelentes inquilinos, recuperarán gran parte de su depósito.



¿De verdad?

Sólo tendrá que darme algunos días para realizar la inspección después que deje el apartamento.



Ese dinero me puede servir para dar mi primer mes en otro lugar

Le agradezco su comprensión señor García.

Si el inquilino cree que las cantidades que fueron deducidas del depósito fueron excesivas o que ha hecho una deducción o si el depósito no fue reembolsado, el inquilino debe mandarle una carta al arrendador y pedirle el reembolso del depósito o la cantidad que fue deducida en exceso.

Días después, Cecilia visitaba en casa de su tía cuando se entero de ciertas preocupaciones que tenía por el mantenimiento de la casa donde vivía y que también estaba rentando.



Bajo la garantía implícita de habitabilidad, el arrendador es responsable de reparar condiciones que seriamente afectan la habitabilidad de la unidad de alquiler.



Si el inquilino firmó un convenio de alquiler con el arrendador, eso puede determinar si el inquilino o el arrendador es responsable de hacer reparaciones de menos seriedad.

Tía, ¿Tú has escuchado del servicio informativo por teléfono de **RentSense** acerca de los derechos y responsabilidades sobre la renta?

Sólo tienes que marcar el 488-3500, escuchar la clave sobre el tema que particularmente te interesa saber.

NO,
¿Como Funciona?

Un convenio de alquiler (de mes a mes o de largo plazo) puede determinar que el inquilino es responsable por ciertas reparaciones de menos seriedad.

Marquemos de una vez e indiquemos la cinta para 86283, "Mantenimiento y Reparaciones".

¿Y a poco así te dicen todo?

La información es completísima tía

El arrendador o inquilino es responsable de reparaciones no cubiertas por garantía implícita de habitabilidad. por ejemplo, el refrigerador o la unidad de aire acondicionado, si así indica el contrato de arrendamiento.

Si se necesitan reparaciones de cuales el arrendador es responsable de hacer, se le debe notificar al arrendador por teléfono y por carta.

Los requisitos básicos y mínimos son los siguientes :

- El techo y las paredes no deben gotear
- Las puertas y las ventanas no deben estar quebradas

- La plomería y el gas deben de funcionar
- Debe de haber agua fría y caliente disponible
- Las alcantarillas o tanques sépticos deben de estar conectados y operando.

Oye, yo no sabia nada de esto.

siempre es bueno estar enterado tía, siga escuchando.

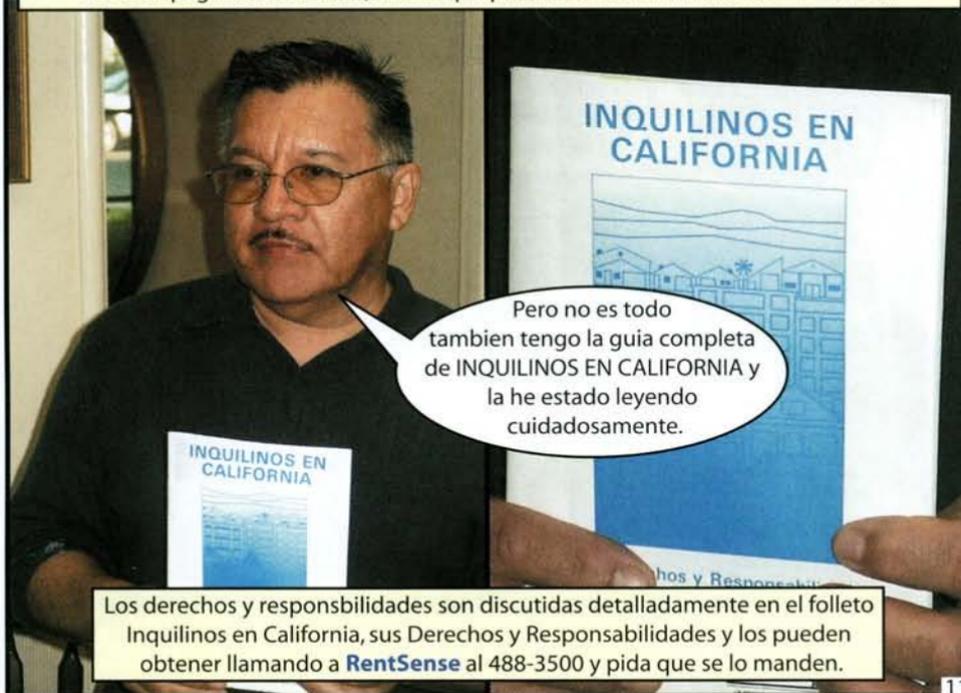
- El calentón debe de funcionar sin poseer peligro
- Las luces y los alambrados deben de funcionar y estar seguros
- Los pisos, las escaleras, y las barandillas deben de mantenerse en buena condición y estar bien seguros
- Cuando se acaba de mudar a la unidad, el lugar debe de estar limpio, sin basura, ratones u otros animales o insectos
- Debe de haber suficientes basureros con cubiertas para la basura

Si el arrendador no hace las reparaciones que el inquilino pidió, y no tiene justificación para negarse a hacerlas, puede el inquilino tener varias opciones, dependiendo en el tipo de reparación que se necesita.

Cecilia llamo a su compadre para que compartiera también con su tía la información de la guía sobre derechos y responsabilidades de inquilinos en California.



Llamando a **RentSense** y escuchando la cinta número 86296 se han enterado que si el arrendador necesita aumentar el alquiler mensual, les debe dar aviso propio. El tiempo adecuado del aviso debe ser al menos el mismo periodo de los pagos de alquiler. Si la renta se paga de mes a mes, el aviso propio debe ser al menos 30 días o un mes.



Antes que el inquilino firme un contrato de arrendamiento, para estar seguro que comprende los términos, el inquilino puede consultar con un abogado o una agencia de ayuda legal.



No se puede aumentar durante el término del convenio solamente que el contrato lo permita.

Y que el arrendador no puede desalojar al inquilino por el tiempo del convenio de arrendamiento solamente que el inquilino tenga una violación del contrato.

Generalmente, el arrendador puede aumentar la renta tan seguido le parezca, siempre y cuando los aumentos no sean por venganza y que le haya dado aviso propio. Solamente el que tenga control del alquiler pueden imponer requisitos.



Llamando a **RentSense** y escuchando la cinta número 86296 me he enterado que si arrendador les necesita aumentar la renta mensual, debe dar aviso propio.

Hemos vivido en esta casa por los últimos 10 años y nunca nos habían subido la renta.

Si un contrato de arrendamiento de largo plazo existe, solamente que el convenio lo permita, no se puede aumentar el alquiler durante el término del contrato.

Convenios de alquiler pueden ser por escrito o oral, pueden ser de mes a mes o de largo plazo. En un contrato oral, los dos inquilino y rentero deben de dar una notificación por escrito de al menos 30 días para terminar el contrato.

Llame a **RentSense** y pida su copia del libro "Inquilinos en California" y entere de sus derechos y responsabilidades y acerca de ser un inquilino

O llame a **RentSense** al (559) 488-3500

Un convenio de arrendamiento debe contener al máximo lo siguiente:

- La cantidad del alquiler • Cuando se cumple el alquiler y que día se debe de pagar el alquiler • La cantidad de cobros que se tiene que pagar si el alquiler no se paga a tiempo
- Si se permiten animales domésticos en la residencia • Cuando se cumple el contrato.

Si no le regresan el depósito, puede tomar acción legal para que se lo regresen, si los términos del contrato lo permiten.

Un consejero de la corte de reclamaciones menores (small claims) le puede ayudar a poner una demanda. En el condado de Fresno, el número de teléfono del consejero es (559) 262-4291 (559) 262-4292

Los inquilinos tienen derechos legales básicos que siempre existen sin importar que el convenio diga que incluyen:

- Límites en la cantidad del depósito de seguridad que el arrendador requiere.
- El derecho a su vida privada.
- El derecho que le regresen el depósito de seguridad o un ajuste de cuentas de su dinero cuando se muda.
- El derecho de demandar al arrendador por alegaciones de violar la ley o los términos del contrato.
- El derecho a reparar y descontar del alquiler ciertos gastos de reparación bajo circunstancias apropiadas.
- El derecho de retener la cantidad del alquiler bajo circunstancias apropiadas.
- El derecho bajo la garantía de habitabilidad.
- El derecho de estar libre de un desalojamiento o de aumentos de alquiler por venganza o represalia.