



# ALQUILER

## Manual del Usuario



# INTRODUCCIÓN

## MEJOR INFORMACIÓN Y MEJORES OPCIONES

Tanto si piensa alquilar su primer apartamento, trasladarse a una nueva ciudad o si tan solo quiere vivir más cerca de sus amigos o su trabajo, una de las decisiones más importantes que usted tomará es dónde va a vivir.

Alquilar un apartamento puede brindarle una manera rápida, fácil y asequible de hacer realidad su sueño de tener un nuevo hogar.

Igual que con otras compras importantes, cuanta más información tenga, mejores decisiones podrá tomar. Por eso hemos preparado este folleto. Nosotros somos la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association, CAA por sus siglas en inglés), la asociación estatal de alquiler de viviendas más grande del país, con 15 asociaciones locales en todo el estado de California que representan a más de 50,000 propietarios de viviendas de alquiler, profesionales de administración de viviendas y constructores de apartamentos, que manejan aproximadamente 2 millones de unidades en todo el estado.

Queremos asegurarnos de que su experiencia como inquilino sea lo más agradable y libre de complicaciones posible. Los miembros de la CAA se comprometen a mantener los más altos estándares profesionales.

Nuestros miembros se ciñen a un estricto Código de Ética y apoyan firmemente nuestra Declaración de Derechos de los Residentes.

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

## IMPORTANCIA DE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER EN CALIFORNIA

Según un informe del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (California Department of Housing and Community Development), el 42% de la población estatal alquila una vivienda.

Los inquilinos conforman una parte significativa de los hogares en todas las regiones del estado y provienen de todos los grupos sociales y económicos.

La mayoría de las personas decide alquilar porque es una opción asequible, fácil y flexible.



# Declaración de Derechos de los Residentes

Como miembros de la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association), estamos orgullosos de ofrecer viviendas de alquiler de calidad a nuestros residentes. Valoramos a nuestros residentes y reconocemos la importancia de nuestra asociación con ellos para apoyar la industria de viviendas de alquiler. Creemos que los residentes deben conocer sus derechos como parte de esta relación. Por lo tanto, usted debe saber lo siguiente:



- Un residente tiene derecho a ser tratado de manera justa y equitativa al llenar una solicitud de alquiler, vivir en una residencia de alquiler o desocuparla.
- Un residente tiene derecho a que se le notifique con antelación cuando un propietario o administrador vaya a entrar en su residencia de alquiler, excepto en casos de emergencia.
- Un residente tiene derecho, previa petición por escrito al propietario o administrador de la vivienda de alquiler, a una respuesta puntual a sus solicitudes de reparaciones.
- Un residente tiene derecho a recibir una notificación por escrito del propietario o administrador de la vivienda, previa a cualquier ajuste del alquiler.
- Un residente tiene derecho a la devolución de cualquier parte del depósito de garantía cobrado por el propietario o administrador de la vivienda de alquiler, que no haya sido utilizado y a recibir una explicación de buena fe sobre cualquier cargo a dicho depósito dentro de 21 días calendario después de desocupar la residencia de alquiler.



**: Apartamento :**

También conocido como Vivienda de alquiler.



# ANTES DE ALQUILAR

## CONSEJOS PARA INQUILINOS

### ¿QUÉ APARTAMENTO PUEDO COSTEAR?

No existe una regla fija para determinar cuánto puede usted pagar en alquiler. La cantidad varía dependiendo de la región en la que vive, cuánto dinero gana, qué otras obligaciones financieras tiene (servicios públicos, tarjetas de crédito, pagos de auto, préstamos de estudiante, etc.), su historial de crédito y si alguien más (como sus padres) paga o garantiza su alquiler. Lo mismo se aplica a sus compañeros de vivienda. Una cifra razonable para el pago de su alquiler es de entre el 30 y el 40 por ciento de sus ingresos.



### ¿DÓNDE QUIERO VIVIR?

Al comenzar su búsqueda de un nuevo hogar, haga una lista de lo que busca en un apartamento. ¿Cuántas habitaciones necesita? ¿Necesita que tenga instalaciones de lavandería? ¿Estacionamiento? ¿Almacenamiento? ¿A qué distancia queda de su trabajo o escuela?

Puede encontrar anuncios de apartamentos en muchos lugares distintos. Si ya conoce el vecindario o la comunidad de apartamentos donde desea vivir, puede ponerse en contacto directamente con el arrendador. Los sitios web que anuncian alquileres, las oficinas de vivienda de los campus universitarios y las guías mensuales de apartamentos que se encuentran en los supermercados, son opciones estupendas para encontrar casas y apartamentos disponibles. Otra opción es consultar con amigos o familiares.

Revise cada vivienda en la que esté interesado y vea si está bien mantenida. ¿El área que la rodea está limpia y libre de basura? ¿El jardín está bien cuidado y sano? ¿Están bien iluminados los edificios y el terreno?

Al visitar el apartamento y el área que lo rodea, preste atención para ver si hay excesivo ruido u otras molestias que pudieran ser un problema para usted. Si es posible, hable con personas que vivan allí para pedirles su opinión.

Maneje por el vecindario durante el día y por la noche.

## : Arrendador :

También conocido como agente de alquiler, administrador de apartamentos, administrador de viviendas o propietario.



### REUNIÓN CON EL AGENTE DE ALQUILER/ ADMINISTRADOR/ PROPIETARIO

Tenga en cuenta que el administrador del apartamento, propietario o agente de alquiler está tan interesado como usted en alquilarle un apartamento. Es importante indicar claramente cuáles son sus necesidades y obtener respuesta a todas sus preguntas.

- Esté listo para proporcionar información y verificación sobre su empleo, sus ingresos y su historial de inquilino.
- Preséntese con aspecto limpio y pulcro. Compórtese como si fuera a una entrevista de trabajo. Esfuércese por causar una buena impresión.
- Sea cortés y respetuoso con el administrador. Sea puntual a todas sus citas.

### PROCESO DE SOLICITUD DE ALQUILER

Antes de alquilarle una vivienda, la mayoría de arrendadores o administradores le pedirán que llene una solicitud de alquiler por escrito. Una **solicitud de alquiler** es diferente de un **contrato de alquiler**.

La solicitud de alquiler es como una solicitud de empleo o crédito. El arrendador la utilizará para decidir si alquilarle una vivienda a usted.

Una solicitud de alquiler generalmente le pedirá la siguiente información:

- Los nombres, direcciones y números de teléfono de sus empleadores y arrendadores anteriores;
- Los nombres, direcciones y números de teléfono de las personas a las que usted puede usar como referencia;
- Los nombres de las personas que residirán en el apartamento;
- Su número del seguro social;
- Documento de identificación con foto emitido por el gobierno, como una licencia de conducir;
- Información de cualquier tarjeta de crédito;
- El dinero que usted gana;
- Fuentes de ingresos (por ej.: manutención de hijos, salario, manutención de padres, etc.)

# ANTES DE ALQUILAR

## CONSEJOS PARA INQUILINOS (continuación)

### INFORME CREDITICIO/ PREGUNTAS FRECUENTES

El arrendador puede pedirle su autorización para obtener una copia de su informe crediticio, que le mostrará a él o ella cómo usted ha manejado sus obligaciones financieras anteriormente. El arrendador preferirá alquilarle a alguien que haya demostrado que puede pagar el alquiler y otras facturas con puntualidad.

#### **El arrendador PUEDE hacer preguntas como las siguientes:**

- ¿Qué tipo de empleo tiene y cuánto tiempo lleva trabajando allí?
- ¿Cuánto dinero gana y con qué frecuencia le pagan?
- ¿Cuántas personas vivirán en el apartamento?

#### **El arrendador NO PUEDE preguntarle lo siguiente:**

- Su raza, grupo étnico o nacionalidad;
- Su religión o sus creencias religiosas;
- Su sexo, orientación sexual o estado civil;
- Su edad o si tiene hijos menores de 18 años que vivan con usted;
- Si tiene discapacidades mentales o físicas.

### TARIFA DE VERIFICACIÓN DE SOLICITUD

Cuando usted le entrega al administrador o propietario una solicitud completada, él o ella puede cobrarle a usted y a cualquier otra persona que haya nombrado en su contrato de alquiler una tarifa para cubrir los costos de obtener un informe de crédito y de verificar la información de su solicitud. La tarifa de verificación de solicitud está fijada por la ley y se ajusta dependiendo de la inflación. Para 2014 la tarifa ajustada es de \$45.16.

El arrendador no puede cobrarle una tarifa de verificación de solicitud si él o ella sabe que no hay vacantes, a menos que usted dé su autorización por escrito.

Antes de pagar la tarifa de solicitud usted debe preguntar lo siguiente:

- ¿Cuánto tardará el arrendador en revisar el informe crediticio y decidir si le alquilará a usted la vivienda?
- ¿La tarifa es reembolsable si la verificación de crédito tarda demasiado tiempo y usted decide alquilar otra vivienda?

### PROBLEMAS DE CRÉDITO

Si esta es su primera vivienda es posible que usted no haya establecido aún un historial de crédito. Igualmente, si tuvo problemas de crédito anteriormente, es posible que su calificación de crédito sea baja.

Si es ese el caso, pregúntele al arrendador si aceptaría que un “garante” firme conjuntamente con usted el contrato de alquiler. De esta manera, el “garante” acuerda pagar el alquiler si usted no lo paga. Pero tenga en cuenta que los arrendadores no están obligados a aceptar a un garante.



## DEPÓSITO DE GARANTÍA

El arrendador seguramente le pedirá que pague un depósito de garantía como condición para alquilarle el apartamento. El depósito de garantía no puede ser más de dos veces el precio del alquiler mensual del apartamento si este está sin amueblar y no más de tres veces el precio del alquiler mensual del apartamento si este está amueblado. Todos los depósitos, como el alquiler del mes anterior, los depósitos por gastos de limpieza, depósitos en caso de pérdida de las llaves y depósitos por tener mascotas, forman parte del depósito de garantía.

Sin embargo, podrá añadirse a los límites indicados más arriba un depósito por tener una cama de agua, el cual puede ser equivalente a la mitad del alquiler mensual.

## COMPAÑEROS DE VIVIENDA

Si tiene un compañero de vivienda (roommate), él o ella deberá firmar el mismo contrato de alquiler que usted. Debe elegir con cuidado a su compañero de vivienda ya que ambos son responsables del pago del alquiler. Si su compañero de vivienda no paga su parte, usted deberá pagar el monto total. Debe informar al arrendador si cualquier compañero de vivienda que figure en el contrato de alquiler deja la vivienda. Si desea tener un nuevo compañero de vivienda, el arrendador probablemente requerirá que usted obtenga su consentimiento antes de que el nuevo compañero pueda instalarse en la vivienda y exigirá que el compañero de vivienda complete una solicitud y un contrato de alquiler.

## MASCOTAS

Un arrendador puede negarse a alquilarle una vivienda si usted tiene una mascota, o puede limitar el tamaño de las mascotas, y puede además cobrarle un depósito de garantía adicional si tiene una mascota.



# ANTES DE FIRMAR

## CONSEJOS PARA INQUILINOS

### CONTRATOS DE ALQUILER

Antes de alquilar un apartamento, usted y el arrendador deben firmar un contrato de alquiler que detalle las “reglas básicas” de la relación entre usted y el arrendador. Aunque un acuerdo puede ser verbal, siempre debe pedir un contrato por escrito.

Un **contrato de alquiler mes a mes** significa que usted vivirá en el apartamento y pagará el alquiler mensualmente. Si usted ha vivido en el apartamento por más de un año, y durante ese tiempo no se han instalado en el apartamento compañeros de vivienda nuevos, el arrendador tiene la obligación de notificarle con 60 días de antelación antes de pedirle que desaloje la vivienda. En un acuerdo mensual, usted puede desocupar la vivienda después de darle al arrendador una notificación por escrito de 30 días.

Un **contrato de arrendamiento** es otro tipo de contrato de alquiler que establece el plazo del contrato, que normalmente es de seis meses o un año. Usted seguirá pagando el alquiler cada mes pero, por lo general, no podrá marcharse o rescindir el contrato de arrendamiento antes de que termine el plazo.

Existen algunas ventajas de tener un contrato de arrendamiento. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento fija los

términos, tales como el monto del alquiler, que no pueden cambiar mientras el contrato esté vigente. El arrendador no puede pedirle que desaloje la vivienda durante la duración del contrato de arrendamiento, a menos que usted haga algo que viole dicho contrato, como por ejemplo dejar de pagar el alquiler, o incumplir las normas establecidas por la comunidad de apartamentos.

La desventaja de un contrato de arrendamiento es que si usted tiene que dejar el apartamento, puede ser difícil rescindir el contrato, sobre todo si no se puede encontrar a otra persona a quien traspasar el contrato de arrendamiento. Si usted se marcha antes de que termine el contrato, el arrendador puede presentar una demanda contra usted exigiéndole el pago del resto del alquiler, por el tiempo restante en el contrato o hasta que un nuevo residente se instale en el apartamento.





## DEPÓSITO DE RESERVA DE APARTAMENTO

Algunos arrendadores prefieren cobrar un “depósito de reserva de apartamento” a sus posibles inquilinos para que estos muestren que están verdaderamente interesados en el apartamento. En California no está permitido cobrar depósitos que no sean reembolsables. Sin embargo, un propietario que haya retirado un apartamento del mercado y lo haya reservado para un posible inquilino (probablemente rechazando a otros solicitantes), puede deducir un monto razonable del depósito para cubrir el costo por mantener el apartamento desocupado (normalmente en forma de un cargo diario) o los gastos asociados a las interrupciones y al reinicio de la publicidad.

## RESIDENTES CON NECESIDADES ESPECIALES

Las personas con discapacidades físicas y mentales tienen derecho a alquilar viviendas sin ser objeto de **discriminación**. Un arrendador debe usar el mismo criterio para la selección de inquilinos, con y sin discapacidades, como para el resto de los solicitantes.

Es ilegal para un arrendador negarse a alquilar a una persona porque esta tenga una discapacidad, o indicar que no hay vacantes cuando en realidad sí hay unidades disponibles.

La igualdad de acceso a viviendas para personas con discapacidades incluye el derecho a tener un perro guía o un animal de servicio o de compañía, aunque normalmente no se permita tener animales en la vivienda. No está permitido cobrar un depósito de garantía adicional por tener un animal de servicio.

Usted tiene derecho a realizar modificaciones razonables en la vivienda de alquiler (por su propia cuenta) que se consideren adaptaciones necesarias para su discapacidad. El arrendador puede exigirle que devuelva la vivienda a su estado original cuando se marche, si dichas modificaciones causarán un problema para el siguiente inquilino. Hable primero con su arrendador.

Una persona que sufra discriminaciones por parte de un arrendador debido a su discapacidad, puede ponerse en contacto con el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda del estado para presentar una queja. Los números de teléfono figuran al dorso de este folleto.



# MUDANZA (LLEGADA)

## INSPECCIONAR EL APARTAMENTO ANTES DE MUDARSE (A LO QUE DEBE PRESTAR ATENCIÓN)

Antes de tomar la decisión de alquilar un apartamento, debe inspeccionarlo cuidadosamente con el arrendador. Asegúrese de que el apartamento haya sido bien mantenido. Pídale al arrendador que utilice una lista de comprobación impresa para que ambos puedan ponerse de acuerdo sobre la condición del apartamento antes de que usted se instale en él. Preste atención a la presencia de los siguientes problemas:

- Grietas o agujeros en el piso, las paredes o el techo.
- Señales de fugas de agua o daños causados por agua en el piso, las paredes y el techo.
- Fugas de agua en el cuarto de baño o la cocina.
- Señales de moho o plagas.
- Falta de agua caliente.
- Calefacción o aire acondicionado inadecuados.
- Daños en el piso.

Al terminar, pida una copia de la lista de comprobación. Guárdela para utilizarla cuando se mude a otro lugar.

## SEGURO DE INQUILINO – BENEFICIOS DE LA COBERTURA

Debe considerar seriamente la compra de un seguro de inquilino. El arrendador generalmente no cubrirá sus posesiones. Asegúrese de preguntarle acerca de ello.

El seguro de inquilino lo protegerá contra la pérdida de sus bienes por incendio o robo. El seguro de responsabilidad de inquilinos también lo protegerá en casos de demanda por responsabilidad si alguien afirma que usted lesionó a otra persona o que dañó la propiedad de alguien.

La cobertura de seguro en California para un apartamento de dos habitaciones puede ser de tan solo \$15 al mes.

## CAMBIO DE DOMICILIO

Cuando usted se cambie de domicilio, es importante que informe a la Oficina de Correos de los Estados Unidos sobre su nueva dirección para que puedan enviarle su correo a esta nueva dirección. Los formularios están disponibles en cualquier Oficina de Correos. Usted también puede avisar sobre su cambio de dirección en línea en [www.usps.gov](http://www.usps.gov).

## CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Al menos una semana antes de mudarse a su apartamento o casa de alquiler, póngase en contacto con las empresas locales de servicios públicos (gas, electricidad, agua, cable, teléfono, alcantarillado, etc.) para conectar estos servicios a su nombre. Su arrendador debería poder proporcionarle una lista o tal vez pueda encargarse de ello. En muchos casos, la empresa de servicios públicos puede cobrarle un depósito.

# DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

## MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Un apartamento debe ser apto para vivir en él, es decir, debe ser **habitable**. Esto significa que debe ser adecuado para ser ocupado por seres humanos y debe cumplir básicamente los códigos de salud y seguridad del gobierno. El arrendador es responsable de reparar los problemas que hacen que el apartamento sea **inhabitable**. En general, "habitable" significa:

- Paredes, ventanas, puertas y techo sin fugas de agua y goteras;
- Plomería en buenas condiciones;
- Gas, calefacción y electricidad en buenas condiciones;
- Edificios y terreno limpios y sanitarios, sin residuos, suciedad, desechos, basura y roedores;
- Contenedores de basura adecuados y en buenas condiciones;
- Pisos, escaleras y barandillas en buenas condiciones.

El contrato de alquiler suele indicar si el arrendador se encargará de las reparaciones poco importantes.

Los residentes son responsables del cuidado razonable del apartamento y las áreas comunes. Usted también es responsable de reparar los daños causados por usted o por otras personas de las que usted sea responsable (familiares, huéspedes o mascotas). La mayoría de los arrendadores requieren que usted obtenga su aprobación antes de realizar cualquier reparación o cambio en la vivienda.



## : Cortesía de los residentes LO QUE SE DEBE Y NO SE DEBE HACER :

La mayoría de estos consejos son de sentido común. Sea un buen vecino. Evite hacer ruido innecesario. Respete las áreas comunes que comparte con otras personas y manténgalas limpias. Utilice el espacio de estacionamiento que le fue asignado.



# DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

(continuación)

## CUÁNDO PUEDE EL ARRENDADOR ENTRAR EN SU APARTAMENTO

Un arrendador solo puede entrar en su apartamento por los siguientes motivos:

- En caso de una emergencia;
- Una vez que usted haya desocupado o abandonado la vivienda;
- Para hacer las reparaciones necesarias o acordadas u otras mejoras;
- Para mostrar la vivienda a posibles residentes, compradores o prestamistas;
- Para dejar entrar a contratistas;
- Para llevar a cabo una inspección inicial antes de la terminación del contrato de alquiler según lo permite la ley;
- Si lo autoriza un tribunal.

Excepto en situaciones de emergencia o si tiene su autorización, el arrendador debe avisarle con la suficiente antelación antes de entrar en su apartamento. La ley considera que una notificación de 24 horas es razonable en la mayoría de los casos.

## PAGO DEL ALQUILER

Un contrato de alquiler indica cuándo se debe pagar el alquiler, lo cual suele ser el primer día de cada mes. Asegúrese de que usted sabe exactamente cuándo hay que pagar el alquiler, a dónde debe enviar o entregar el pago y cuál es la política con respecto a los cargos por pagos atrasados y al pago tardío del alquiler. Si usted paga por correo, asegúrese de enviarlo con suficiente antelación para que llegue antes de la fecha límite. Está dispuesto a pagar con cheque o giro postal. Esto lo protege en caso de que haya disputas sobre el pago.

## EXCEPCIÓN MILITAR

El personal militar en servicio activo y sus familiares, que sean desplazados o transferidos, pueden estar exentos de los requisitos de notificación normales de los contratos de alquiler. Sin embargo, siempre es buena idea enviar una carta al propietario para informarle que usted se va a trasladar.

## HUÉSPEDES

Un arrendador puede fijar reglas razonables sobre el tiempo que los huéspedes pueden permanecer con usted. Estas se suelen detallar en el contrato de alquiler. Todas las restricciones impuestas por los arrendadores basadas en edad, raza, sexo, identidad u orientación sexual son ilegales.

Un arrendador no puede oponerse a que pasen la noche con usted huéspedes por motivos religiosos o morales. No obstante, una vez que haya transcurrido el tiempo límite para la estancia de un huésped en su vivienda, el arrendador puede, pedir a su huésped que llene una solicitud de alquiler y que firme un contrato de alquiler.

Generalmente un arrendador puede desalojarlo si usted ignora o no observa las obligaciones del contrato de alquiler o estas advertencias.



## : Conozca a sus vecinos :

Esfuércese por conocer a sus vecinos. Aparte de amistad, estos pueden brindarle una mayor seguridad y apoyo en su nuevo hogar.

### NOTIFICACIONES DE TRES DÍAS, 30 DÍAS Y 60 DÍAS

Un arrendador puede darle una notificación de advertencia por escrito de tres días si usted:

- No paga el alquiler;
- Viola cualquier término de su contrato de alquiler;
- Causa daños en el apartamento;
- Molesta a otros residentes;
- Utiliza el apartamento para fines ilegales.

La notificación de tres días le indicará: (1) que debe hacer algo dentro de un plazo de tres días para corregir el problema (por ejemplo, pagar el alquiler atrasado o dejar de violar una de las regla o términos de su contrato de alquiler); o (2) que el problema no puede ser resuelto por usted y que debe desalojar la vivienda en un plazo de tres días. Si tiene preguntas, consulte con un abogado o con la Oficina de Asistencia Legal (Legal Aid).

Cuando el propietario desea rescindir el contrato de alquiler de uno o varios residentes que hayan firmado un contrato de alquiler mensual, dichos residentes tendrán derecho a recibir una notificación de 60 días, si todos los residentes han vivido en el apartamento por un año o más.

Si alguno de los residentes ha vivido en el apartamento por menos de un año, el arrendador puede darle una notificación de 30 días para rescindir el contrato de alquiler. Habitualmente, un arrendador puede desalojarlo si usted ignora o no cumple con los requisitos indicados en estas notificaciones.

## Llame a su arrendador primero

Si usted tiene un problema en su apartamento, debe avisar a su arrendador o administrador inmediatamente, preferiblemente por escrito. Ya que su apartamento es una inversión de negocios para el arrendador, la mayoría de arrendadores prefieren mantenerlo seguro, limpio, atractivo y en buenas condiciones.

Si el arrendador se niega a hacer las reparaciones solicitadas sin la debida justificación, bajo ciertas circunstancias muy serias, usted puede retener parte del alquiler y pagar las reparaciones por su cuenta. En el caso de un problema grave, usted puede desocupar el apartamento antes del vencimiento del contrato o retener el pago del alquiler.

**Estos métodos conllevan un gran riesgo. Los reclamos o inconvenientes de poca envergadura pueden no ser suficientes para desencadenar acciones legales. Si opina que debe tomar estas medidas, asegúrese de consultar con un abogado o póngase en contacto con la Oficina de Asistencia Legal (Legal Aid).**



# MUDANZA (SALIDA)

## DAR NOTIFICACIÓN

Para poner fin a su contrato de alquiler mensual, usted debe dar a su arrendador una notificación por escrito de 30 días antes de mudarse. Si no tiene previsto renovar o extender el contrato de arrendamiento, también debe dar una notificación de 30 días. Para evitar malentendidos, incluya la fecha en la notificación, indique la fecha en la que planea mudarse y haga una copia de la notificación para sus archivos.

## DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Un arrendador puede usar su depósito de garantía para:

- Limpiar el apartamento cuando usted se marche si no lo dejó tan limpio como cuando se le entregó;
- Reparación de daños aparte del desgaste normal;
- Cubrir el alquiler o saldos sin pagar.

Después de transcurridos 21 días calendario de haber desocupado el apartamento, su arrendador debe reembolsarle cualquier porción restante del depósito de garantía y proporcionarle una explicación detallada de en qué se gastaron las porciones del mismo que hayan sido utilizadas. Su arrendador puede darle una cotización si las reparaciones son tan extensas que no pueden hacerse dentro del plazo establecido de 21 días. Asegúrese de dar al arrendador su nueva dirección.

## MUDANZA (SALIDA) ANTICIPADA

Si usted desaloja el apartamento antes de que haya terminado su contrato de arrendamiento o el plazo de 30 días, el arrendador tiene derecho al pago del alquiler por el tiempo restante. Sin embargo, si el arrendador consigue cobrar alquiler a un nuevo residente, usted tendrá derecho a un reembolso prorrateado del alquiler que haya pagado. El arrendador no puede cobrar el alquiler dos veces por el mismo apartamento.

## RESPONSABILIDADES DEL RESIDENTE Y DEL PROPIETARIO

Aunque usted no está obligado a hacerlo, a su solicitud, el arrendador tiene la obligación de recorrer con usted el apartamento para realizar una inspección antes de que usted se marche. Esto le dará la oportunidad de hacer las reparaciones o limpieza necesarias antes de desocupar el apartamento para evitar deducciones de su depósito de garantía.

# GLOSARIO

## **Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California (California Department of Fair Employment and Housing) –**

La agencia estatal que se encarga de investigar quejas por discriminación ilegal en relación con la vivienda y el empleo.

(800) 884-1684 - [www.dfeh.ca.gov](http://www.dfeh.ca.gov)

**Informe crediticio –** Un informe preparado por una agencia de informes de crédito que detalla el historial de crédito de una persona durante los últimos siete años (excepto las quiebras, que se reportan por 10 años). Un informe crediticio muestra, por ejemplo, si la persona paga sus factures puntualmente, si tiene cuentas morosas o deudas incobrables, si ha sido desalojado o demandado y si ha recibido una sentencia judicial.

## **Discriminación (en el alquiler) –**

Denegarle a una persona una vivienda, decirle a una persona que no hay una vivienda disponible (cuando la vivienda sí está disponible en ese momento), proporcionar una vivienda bajo condiciones inadecuadas, acosar a una persona en relación con el alojamiento, o proporcionar alojamiento segregado por motivos de raza, color, religión, sexo, identidad u orientación sexual, nacionalidad, origen, ascendencia, fuente de ingresos, edad, discapacidad, si una persona está casada o si hay hijos menores de 18 años viviendo en el hogar. Discriminación también puede ser la negativa a realizar las adaptaciones necesarias en la vivienda para una

persona con una discapacidad. Un arrendador puede limitar la cantidad de personas que vive en un apartamento en función al número de cuartos de dormir o recámaras.

**Desalojo –** Un proceso judicial para desalojar a un residente de un apartamento debido a que el residente violó el contrato de alquiler o no cumplió con los requisitos de una notificación de terminación del contrato de alquiler (también llamado un juicio por retención ilícita de inmueble).

## **Notificación de desalojo**

**(o notificación de tres días) –** Una notificación de tres días que el arrendador entrega al residente cuando este ha violado los términos del contrato de alquiler o arrendamiento. La notificación de tres días normalmente exige que el residente desaloje el apartamento o cumpla los términos del contrato de alquiler o arrendamiento (por ejemplo, mediante el pago de la renta vencida) dentro del plazo de tres días.

**Habitable –** Un apartamento apto para que habiten en él seres humanos. Un apartamento que esencialmente cumple con las normas del código de construcción y seguridad que definen si la residencia es “habitable”.

**Contrato de arrendamiento –** Un contrato de alquiler, generalmente por escrito, que establece todas las condiciones del acuerdo y que tiene un plazo preestablecido (por ejemplo, seis meses o un año).

# GLOSARIO

(continuación)

**Prohibición de acceso** – Cuando un arrendador prohíbe la entrada al apartamento a un residente con la intención de terminar el contrato de alquiler. Prohibir el acceso a los apartamentos, así como cualquier otra medida de desalojo, es ilegal.

**Contrato mes a mes** – Es el contrato de alquiler más común. Da al residente la oportunidad de dejar el apartamento con simplemente dar una notificación de 30 días sin tener que cumplir el plazo entero del contrato de arrendamiento.

**Prorrata** – Proporcional. Por ejemplo, si un arrendador alquila de nuevo su apartamento por 10 días en el mes por el cual usted ya pagó el alquiler, usted tendría derecho a recibir un reembolso del alquiler de 10 días.

**Contrato de alquiler** – Un acuerdo verbal o escrito entre un residente y un arrendador, acordado antes de que el residente se instale en la vivienda y que establece las condiciones del alquiler, como la cantidad de la renta y cuándo se paga.

**Recurso de reparar y deducir** – El recurso del residente de deducir del pago futuro del alquiler la cantidad necesaria para reparar defectos serios cubiertos por la garantía implícita de habitabilidad. La cantidad deducida no puede ser superior a un mes de alquiler.

## **Desalojo u otros actos en represalia** –

Un acto realizado por un arrendador, como aumentar la renta de un residente, intentar desalojar a un residente o castigar de otro modo a un residente porque dicho residente utilizó el recurso de reparar y deducir o el recurso de retener el pago del alquiler, o puso en práctica otros derechos del residente.

**Depósito de garantía** – Un depósito o una tarifa que el arrendador cobra al residente al comienzo del alquiler. El arrendador puede utilizar el depósito de garantía, por ejemplo, si el residente desocupa la vivienda sin haber pagado el alquiler o si deja el apartamento dañado o menos limpio que cuando se le entregó.

**Notificación de sesenta días** – Una notificación por escrito de un arrendador informándolo de que un alquiler mensual terminará en 60 días. Se requiere una notificación de 60 días si todos los residentes han vivido en la unidad por un año o más tiempo.

**Notificación de treinta días** – Una notificación por escrito de un arrendador informándolo de que un alquiler mensual terminará en 30 días. Esta notificación puede usarse si alguno de los residentes ha vivido en la unidad por menos de un año.

# CAA

## SECCIONES Y DIVISIONES

[www.caanet.org](http://www.caanet.org)

**CAA AAGIE** brinda servicios a los condados de Riverside y San Bernardino y a las ciudades del condado de Los Angeles de Claremont, Covina, Diamond Bar, Glendora, Pomona, San Dimas, Walnut y West Covina  
8250 White Oak Avenue, Suite 100  
Rancho Cucamonga, CA 91730  
[www.caanet.org/about/caa-local/inland-empire](http://www.caanet.org/about/caa-local/inland-empire)

**CAA Central Valley** brinda servicios a los condados de Mariposa, Stanislaus y Tuolumne  
[www.caanet.org/about/caa-local/central-valley](http://www.caanet.org/about/caa-local/central-valley)

**CAA Contra Costa** brinda servicios al condado de Contra Costa  
3478 Buskirk Avenue, #1020 • Pleasant Hill, CA 94523  
[www.caanet.org/about/caa-local/contra-costa](http://www.caanet.org/about/caa-local/contra-costa)

**CAA Greater Fresno (área metropolitana de Fresno)** brinda servicio a los condados de Fresno, Madera, Kings, Tulare, Inyo y Mono  
516 West Shaw Avenue, Suite 200 • Fresno, CA 93704  
[www.caanet.org/about/caa-local/greater-fresno](http://www.caanet.org/about/caa-local/greater-fresno)

**CAA Los Ángeles** brinda servicios al condado de Greater Los Angeles (área metropolitana de Los Ángeles)  
320 North Larchmont Blvd. • Los Angeles, CA 90004  
[www.caanet.org/about/caa-local/los-angeles](http://www.caanet.org/about/caa-local/los-angeles)

**CAA Napa Solano** brinda servicios a los condados de Napa y Solano  
3478 Buskirk Avenue, #1020  
Pleasant Hill, CA 94523  
[www.caanet.org/about/caa-local/solanonapa](http://www.caanet.org/about/caa-local/solanonapa)

**CAA San Diego** brinda servicios al condado de San Diego  
2535 Truxtun Road, Suite 208  
San Diego, CA 92106  
[www.caanet.org/about/caa-local/san-diego](http://www.caanet.org/about/caa-local/san-diego)

**CAA South Coast** brinda servicios al condado de Orange y al condado del Sur de Los Angeles  
18552 MacArthur Blvd., Suite 205  
Irvine, CA 92612  
[www.caanet.org/about/caa-local/south-coastorange-county](http://www.caanet.org/about/caa-local/south-coastorange-county)

**CAA Tri-County** brinda servicios a los condados de San Mateo, Santa Clara y Santa Cruz  
1530 The Alameda, Suite 100  
San Jose, CA 95126  
[www.caanet.org/about/caa-local/tri-county](http://www.caanet.org/about/caa-local/tri-county)

**Income Property Assn. of Kern** brinda servicios al condado de Kern  
1234 Chester Avenue, Suite 102  
Bakersfield, CA 93301  
[www.ipaknet.org](http://www.ipaknet.org)

**Marin Income Property Assn.** brinda servicios al condado de Marin  
PO Box 150315 • San Rafael, CA 94915  
[www.mipa-caa.com](http://www.mipa-caa.com)

**North Coast RHA** brinda servicios a los condados de Del Norte, Humboldt, Mendocino y Sonoma  
PO Box 12172 • Santa Rosa, CA 95406  
[www.ncrha-ca.org](http://www.ncrha-ca.org)

**Rental Housing Association of Sacramento Valley** brinda servicios a los condados de Amador, El Dorado, Nevada, Placer, Sacramento, Sutter, Yolo y Yuba  
191 Lathrop Way, Suite A • Sacramento, CA 95815  
[www.rha.org](http://www.rha.org)

**Rental Housing Association** brinda servicios al condado de Alameda del Sur y a las ciudades de Castro Valley, Fremont, Hayward, Livermore, Newark, Pleasanton, San Leandro y Union City  
1264 A Street • Hayward, CA 94541  
[www.rhasouthernala.com](http://www.rhasouthernala.com)

**San Francisco Apartment Association** brinda servicios a la ciudad y el condado de San Francisco  
265 Ivy Street • San Francisco, CA 94102  
[www.sfaa.org](http://www.sfaa.org)



# QUIÉNES SOMOS

La Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association, CAA por sus siglas en inglés) es la asociación estatal de alquiler de viviendas más grande de la nación, con 15 asociaciones locales en todo el estado de California que representan a más de 50,000 propietarios de viviendas de alquiler, profesionales de administración de viviendas y constructores de apartamentos que operan aproximadamente 2 millones de unidades en todo el estado.

CAA ofrece educación continua y certificación profesional a sus miembros y educación para el consumidor al público y a funcionarios del gobierno.

[www.caanet.org](http://www.caanet.org)



**Los miembros de la CAA se comprometen a observar el Código de Ética de la asociación y la “Declaración de Derechos de los Residentes”.**

## **CÓDIGO DE ÉTICA**

---

Nosotros, los miembros de la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association), reconocemos la obligación que tenemos con el público y con aquellas personas que eligen residir en viviendas de alquiler. Al ser conscientes del papel cada vez más importante que desempeña la industria de viviendas de alquiler en proporcionar hogares, nos hemos unido con el propósito de mejorar los servicios y las condiciones de la industria de viviendas de alquiler. Por lo tanto, hemos adoptado este Código de Ética para guiarnos en nuestro trato con todas las personas:

- Nos comportamos en todo momento con honestidad e integridad para mejorar las comunidades de las que formamos parte.
- Cumplimos con todas las leyes y regulaciones aplicables a la industria de viviendas de alquiler.
- Nos adherimos a todos los principios de acceso equitativo a la vivienda.
- Respetamos los derechos y las responsabilidades de nuestros residentes y respondemos con diligencia a sus solicitudes.
- Creemos que cada residente tiene derecho a disfrutar con tranquilidad de una residencia segura y habitable.
- Nos esforzamos en conservar los recursos naturales y preservar el medio ambiente.
- Creemos en el valor de los contratos y en su cumplimiento.
- Creemos en la importancia de la educación continua para los propietarios, administradores y residentes de las viviendas.
- Mantenemos una relación equitativa y cooperativa entre los miembros de esta asociación y con otras personas que formen parte de esta industria para apoyar los intereses de todos los miembros de esta asociación.

*La información contenida en este folleto se proporciona únicamente como un recurso práctico de información de la Asociación de Apartamentos de California (California Apartment Association). En algunos casos, las leyes de vivienda locales o las reglas que rigen los programas de subsidio de vivienda locales pueden ser distintas. Este folleto no debe considerarse un tipo de consejo legal o financiero.*



# ALQUILER

---

Manual del Usuario

[www.caanet.org](http://www.caanet.org)

