



¿A quién contacto en Pasadena si mi unidad de alquiler no cumple con los requisitos del código y es inhabitable?

The City of Pasadena  
 PLANNING & COMMUNITY DEVELOPMENT CONTACTS  
 Code Compliance  
 Housing (626) 744-7144  
 PRESENTE UNA SOLICITUD

<http://ww5.cityofpasadena.net/citizen-service-center/submit-a-request/>

<p>Responsabilidad del propietario</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El arrendador debe mantener la unidad apta para vivir, o habitable y reparar problemas que hacen que la unidad no sea apta para vivir, o inhabitable.</li> <li>• Por lo general, el propietario también debe hacer el trabajo de mantenimiento que es necesario para mantener la unidad de alquiler habitable</li> </ul> <p>Las unidades deben tener lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un baño que trabaje, lavabo y bañera o ducha. El baño y la bañera o la ducha debe estar en una habitación que está ventilada y permitan la privacidad.</li> <li>• Una cocina con un fregadero que no este hecho de un material absorbente tal como madera.</li> <li>• Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces. Ventanas en cada habitación deben poder abrirse al menos la mitad para ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica.</li> <li>• Salidas de emergencia seguras que conduzcan a una calle o pasillo. Las escaleras, los pasillos y las salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.</li> <li>• Cerradura operable en las puertas de entrada principal de las unidades de alquiler, y cerraduras operables o dispositivos de seguridad en las ventanas.</li> <li>• Detectores de humo operable en todas las unidades de edificios con varias unidades, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también debe tener detectores de humo en las escaleras comunes.</li> <li>• Un buzón para cada unidad. El buzón debe ser consistente con los estándares del Servicio Postal de los Estados Unidos para los buzones de viviendas.</li> <li>• Interruptores de circuito de falla para piscinas y protecciones contra la succión para piscinas en complejos de apartamentos y otros entornos residenciales (pero no residencias unifamiliares).</li> </ul>
<p>Responsabilidad del Arrendatario</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los inquilinos están obligados por ley a cuidar de manera razonable de sus unidades de alquiler, así como áreas comunes, tales como pasillos y áreas exteriores. Los inquilinos deben actuar para mantener esas áreas limpias e intactas</li> <li>• Los inquilinos también son responsables de la reparación de todos los daños que resulten debido a su negligencia o abuso, y de la reparación de los daños causados por cualquier persona de quien ellos son responsables, tal como familia, huéspedes o mascotas</li> <li>• Mantenga las instalaciones "tan limpias y sanitarias como las condiciones de los permisos permitan".</li> <li>• Utilice y opere los aparatos de gas, electricidad y plomería adecuadamente. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, descargar objetos grandes y extraños en el inodoro; y permitir que cualquier aparato de gas, eléctrico o de plomería se ensucie).</li> <li>• Deseche la basura y el desperdicio de manera limpia y sanitaria.</li> <li>• No destruir, dañar o desfigurar las instalaciones, ni permitir que nadie más lo haga</li> <li>• No remueva ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipo o anexos, ni permita que otra persona lo haga.</li> </ul>



<p>Condiciones que hacen que una unidad de alquiler sea legalmente inhabitable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riesgo de plomo que pone en peligro a los ocupantes o al público</li> <li>• Peligro estructural, sanidad inadecuada o una molestia que pone en peligro la salud, vida, seguridad, propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público</li> <li>• Condiciones de molde en la unidad de alquiler que afectan la habitabilidad de la unidad o la salud y seguridad de los inquilinos</li> <li>• La unidad de alquiler que afecta la habitabilidad de la unidad o la salud y seguridad de los inquilinos.</li> <li>• Una vivienda carece <b>sustancialmente</b> de cualquiera de los siguientes:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Impermeabilización efectiva y protección contra la intemperie en los tejados y paredes exteriores, incluyendo ventanas y puertas intactas</li> <li>○ Instalaciones de plomería en buenas condiciones, incluyendo agua caliente y fría, conectada a un sistema de alcantarillado</li> <li>○ Instalaciones de gas en buenas condiciones</li> <li>○ Instalaciones de calefacción en buenas condiciones</li> <li>○ Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, cableado y equipo, en buena condiciones</li> <li>○ Edificios, terreno, o anexos limpio y sanitario (por ejemplo, un jardín o un garaje separado), libres de escombros, suciedad, basura, desechos, roedores y bichos</li> <li>○ Recipientes de basura adecuados y en buen estado</li> <li>○ Pisos, escaleras y barandillas en buen estado</li> </ul> </li> </ul>
<p>¿Cómo solicitar reparaciones?</p>	<p>Notifique al propietario de daños o defectos por medio de una llamada telefónica y una carta.</p> <p>El inquilino debe describir específicamente los daños o defectos y las reparaciones requeridas tanto en la llamada telefónica como en la carta (correo certificado con recibo de devolución solicitado). El inquilino debe fechar la carta y mantener una copia para demostrar que se dio aviso y lo que el aviso decía. Si el inquilino notifica al propietario por correo electrónico o fax, el inquilino debe hacer un seguimiento con una carta.</p>
<p>Reparación y Deducción</p>	<p>El remedio "reparar y deducir" permite al inquilino deducir dinero de la renta, si esas reparaciones no costarán más de un mes de alquiler, para pagar la reparación de defectos en la unidad de alquiler. Este remedio cubre condiciones deficientes que afectan la salud y la seguridad del inquilino y que violan sustancialmente la garantía implícita de habitabilidad.</p> <p>Es una buena idea que el inquilino hable con un abogado, organización de ayuda legal o asociación de inquilinos antes de continuar.</p> <p>El inquilino debe mantener todos los recibos para las reparaciones y dar al propietario una notificación por escrito que explique porque el inquilino no ha pagado el monto total de la renta. El inquilino debe mantener una copia de este aviso. El inquilino debe mantener una copia de la notificación por escrito y cualquier informe de inspección y fotografías o videos.</p>
<p>Remedio de retención de renta</p>	<p>Por ley, se permite al inquilino retener (dejar de pagar) parte o la totalidad del alquiler si el propietario no repara defectos graves que violen la garantía implícita de habitabilidad.</p> <p>Para que el inquilino pueda retener la renta, los defectos o reparaciones que sean necesarios deben ser más serios de los necesarios para justificar el uso del remedio de "reparación y deducción" y necesitarán evidencia de los defectos que requieren reparación.</p> <p>Antes de que el inquilino retenga el alquiler, es una buena idea consultar con una organización de ayuda legal, un abogado, una clínica de vivienda o un programa de inquilinos para ayudar a determinar si la retención de renta es el remedio apropiado. El inquilino debe informar al propietario oralmente o por escrito de las reparaciones que se necesitan. Si el inquilino retiene la renta, el inquilino debe poner el dinero del alquiler retenido en una cuenta bancaria especial (llamada una cuenta de depósito en garantía). El inquilino debe notificar al propietario por escrito que el dinero del alquiler retenido ha sido depositado en la cuenta de depósito en garantía.</p>