



**LEGAL AID
SOCIETY
OF SAN DIEGO**

Legal Aid Society of San Diego
Office of the Public Attorney

100 East San Marcos Blvd.,
Suite 308, San Marcos,
CA 92069
T (877) 534-2524
F (619) 263-5697
www.lassd.org

Gwen Hanley-Pamplin
President, Board of Directors

Joanna Fox, Esq.
President-elect, Board of Directors

Joanne L. Franciscus, Esq.
CEO/ Executive Director

DAÑO RELACIONADO CON INUNDACION PARA VIVIENDA RESIDENCIAL LO QUE LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS NECESITAN SABER

Creado el 26 de Enero del 2024

El contenido de este documento no tiene fuerza y efecto de la ley. El propósito de este documento es solo para proveer claridad hacia el público acerca de los requerimientos existentes bajo la ley o normas de agencia. El propósito de esta hoja de hechos es para proveer información correcta general acerca de los derechos legales de vivienda en California. Aun así, debido a que las leyes y procedimientos legales están sujetas a frecuentes cambios y diferentes interpretaciones, Legal Aid Society of San Diego, Inc. no puede asegurar que la información en esta lista de hechos está al corriente ni se responsabiliza por ningún uso a que se le de. No confíe en esta información sin antes consultar con un abogado o una agencia apropiada sobre sus derechos en su situación particular. Por favor no dude en llamarnos para obtener la información más actualizada referente a su situación.

Esta presentación fue fundada en parte o por completo por los Fondos del Plan de Rescate Americano (American Rescue Plan Ace) proporcionados por el Condado de San Diego.

1. ¿Qué puede hacer si ha experimentado daños por inundación?

Si usted cree que la condición de su hogar no es segura debido al daño por inundación y que su vida podría estar en peligro, salga de su hogar inmediatamente y llame al 911. Ejemplos de condiciones que amenazan su vida podrían ser daño estructural, techo colapsado, líneas de gas dañadas, gente que fue llevada por la corriente, y cables con alambres de electricidad expuestos (no es una lista exhaustiva).

Si sus utilidades no están en operación, por favor contacte y reporte el problema a su proveedor de servicios. Si tu proveedor de servicios indica que su hogar no está siendo impactado por la falta de servicios, informe a su propietario inmediatamente, ya que puede que el problema sea con la propiedad y no por los servicios de utilidad. Si

su propietario se rehúsa a hacer reparaciones o ignora su pedida de ayuda, por favor consulte el FAQ #4 abajo.

2. Quien es responsable por las reparaciones causadas por daños por inundación?

Los inquilinos residenciales en California están protegidos por el código de Salud y Seguridad ([Health and Safety Code](#)), el cual describe como un hogar debe ser mantenido. Bajo la ley del estado, el propietario tiene un deber de mantener las instalaciones en una condición justa para ser habitada por una persona y en cumplimiento sustancial con las leyes de salud y de seguridad, incluyendo hacer reparaciones necesarias en respuesta a causas naturales, incluyendo inundaciones. Un propietario no puede contratar alrededor de esta responsabilidad y aun es responsable para hacer las reparaciones incluso si un inquilino firmó un contrato indicando que este asumirá toda la responsabilidad para hacer reparaciones.

3. ¿Cuándo y cómo debería de informar a mi propietario sobre daños por inundación?

Notifique a su propietario inmediatamente, preferiblemente por escrito, en cuanto al nivel de daños por la inundación y pida una inspección lo más pronto posible. Si habla con su propietario por teléfono, es recomendado que tenga una conversación de seguimiento con lo que hablo por escrito ya sea por correo electrónico o por texto. En la comunicación por escrito incluya fotos del daño a la unidad si es posible.

También es importante documentar todo el daño a su propiedad personal. (Más información o daños a propiedad personal en el FAQ #7). Por favor no dude en informar a su propietario sobre los daños por miedo. Daño causado por el agua muy seguido lleva a moho, el cual puede afectar negativamente la salud y seguridad de los residentes y potencialmente propagar por el hogar. Lo más pronto que informe al propietario, lo más rápido que las reparaciones pueden comenzar.

Si la inundación se encuentra localizada en una área de la unidad, mueva su propiedad personal a áreas que no han sido afectadas para evitar más daños. Evita usar cualquier toma corriente que ha sido afectada por la inundación.

Ejemplo de Comunicación:

Estimado [Propietario],

Gracias por hablar conmigo el día de hoy. Le quiero recordar lo que hablamos en referente a:

Lo intente contactar ___ veces por _____. Pero no lo pude localizar]
[SEGUIDO POR]

Las lluvias han causado serio daño en mi hogar en [su dirección]. Estos detalles incluyen

- 1) [inserte detalle en específico]
- 2) [inserte detalle en específico]
- 3) [inserte detalle en específico]

También, por favor vea las fotos que adjunte del daño descrito de arriba.
Por favor contactame inmediatamente para decirme cómo planea para resolver esos problemas.

Sinceramente,

4. ¿Qué hacer si mi propietario se rehúsa a hacer las reparaciones?

Primero asegúrese de documentar todo las solicitudes para reparaciones y guarde cualquier comunicación por escrito con su propietario en los cuales este se rehúsa a hacer las reparaciones. Siguiendo, puede presentar una queja con su Departamento de Aplicación de Códigos (Code Enforcement Department) acerca del daño causado por la inundación. Aplicación de códigos inspeccionará su unidad y emitirá un citatorio al propietario por violación del código de salud y seguridad de su hogar. Aplicación de códigos puede imponer multas diarias e inspeccionar multas si el propietario falla en hacer las reparaciones por los plazos impuestos por los citatorios.

Aunque bajo la ley del estado, usted tiene derecho de retener la renta hasta que su propietario haga las reparaciones. Nosotros no recomendamos que retenga la renta ya que eso puede llevar a una demanda por desalojo (Unlawful Detainer). Los desalojos son rápidos y no son una forma favorable para los inquilinos para levantar quejas de problemas de Habitabilidad. Es menos riesgoso seguir pagando la renta y presentar una queja con aplicación de códigos.

5. Y si tengo que dejar mi hogar en orden para que mi propietario haga reparaciones, quién es responsable de pagar por estancia alternativa/hotel?

Su propietario es normalmente responsable de pagar su hotel. Como fue mencionado arriba, su propietario tiene un deber irrenunciable para proveer una Vivienda habitable. Esto debe continuar aún si hay daño a la Vivienda requiere que el inquilino temporalmente desaloje la unidad para reparar seguramente la unidad. El daño a la unidad NO HACE que su contrato de renta termine. Por lo cual, su propietario tiene un deber continuo de proveer una Vivienda habitable alterna hasta que la terminación de contrato termine que no puede pasar hasta que una orden por la corte es puesta contra el inquilino en favor del propietario.

Usted puede preguntarle al propietario que pague por el hotel cuando usted le cuente que necesita salir de su hogar por las malas condiciones. La alternativa, es que su propietario puede temporalmente dejarlo moverse a otra unidad vacante si hay una disponible, a su discreción.

Si su propietario se rehúsa a pagar por el hotel y usted mismo debe pagarlo, quédese con todos sus recibos por su estadía en el hotel y cualquier alimento que compre o cualquier otro cargo que tuvo mientras estuvo fuera de su hogar. Usted debería de preguntar a su propietario para que le reembolse todos esos costos. Si el propietario se rehúsa, usted puede tomar una demanda de acción chica ([small claims action](#)) (Si la cantidad de \$10,000 o menor), o contactar a un abogado para que le asista en presentar una acción civil.

Y si usted tiene aseguranza de inquilino, por favor consulte el FAQ #8.

6. Aún debo pagar mi renta si estoy fuera de mi hogar mientras está siendo reparado?

Esto depende de la situación y de las otras fuentes que están siendo proporcionadas por su propietario. Si su propietario está pagando por su hotel y todos sus gastos fuera de su bolsillo, entonces es probable que usted debería pagar su renta mientras está fuera de su unidad.

Si su propietario se ha ilegalmente rehusado a proveer vivienda alternativa, o si su Vivienda alternativa está siendo pagada por su aseguranza de inquilino, usted posiblemente no tiene ni obligación a pagar por su renta. Es posible que su propietario aún le pueda servir una notificación de desalojo de Vivienda por falta de pago de renta. Si recibe un desalojo, por favor contacte un abogado lo más pronto posible para asesoría o denos una llamada para asistencia. Vea el FAQ #13

7. Que hago si mis pertenencias personales están dañadas por la Lluvia?

Generalmente, sus pertenencias no deberían de ser dañadas cuando llueve. Esto es usualmente una señal que su propietario ha fallado en mantener la propiedad, como es tener impermeabilización inadecuada, un techo que gotea, canal de Lluvia tapado y desbordante o un techo colapsado.

Cuando los propietarios negligentemente mantienen la propiedad, ellos deben de pagar por el daño causado por la falla de mantener.

Es posible que la inundación fuera un problema ajeno al control de su propietario, como que su cuadra completa se inundara. En esta situación es menos posible que su propietario sea responsable por daños a su propiedad. Si su propietario es responsable dependerá en el extenso de los daños y como fueron causados. Si tiene aseguranza de renta, vea el FAQ #8.

Sus primeros pasos deberían documentar cualquier daño a sus pertenencias tomando fotos y video. Si usted cree que su propietario es responsable debido a su fallo de mantener la propiedad, usted debería de mandar por escrito a su propietario una carta o un correo electrónico pidiéndoles que le reembolsen.

8. ¿Qué papel tiene la aseguranza durante una tormenta?

Aseguranza del propietario

La mayoría de los propietarios tienen al menos algún tipo de aseguranza que cubre su propiedad. Esta aseguranza puede, pero no siempre, cubrir problemas como daño a la propiedad personal de los inquilinos. Muchos propietarios no quieren presentar un reclamo en contra de sus inquilinos ya que temen que la tasa de interés de su aseguranza subirá. Si usted ha sufrido un significativo daño financiero que su propietario no ha reembolsado, usted debería de contactar a un abogado privado que lo pueda ayudar a contactar a la póliza de aseguranza de su propietario.

Adicionalmente, la póliza de aseguranza de su propietario podría cubrir daños a la propiedad debido a la inundación. Si su propietario dice que no tiene dinero para reparar, este debería de contactar con su proveedor de aseguranza para ver si están bajo cobertura. Si no lo están, el propietario aun es responsable por las reparaciones y no puede decir “no puedo pagar las reparaciones” como una excusa para hacer las reparaciones. Un propietario prudente y responsable debe de tener aseguranza y presupuesto para reparaciones que no esperaba como una inundación. El propietario no debería de soportar la carga de un propietario irresponsable.

Aseguranza del inquilino

Usted también podría tener aseguranza de inquilino. La seguridad del inquilino podría ser una herramienta valiosa si es desplazado o si su propiedad personal es dañada en una tormenta. Si tiene una póliza de aseguranza de inquilino, usted debería de levantar una queja con su póliza lo más pronto posible.

Es importante que le comunique con su propietario sobre cuáles son los límites de su póliza por adelantado. De esta manera su propietario conoce después de que fecha este es responsable por los costos del hotel si las reparaciones no han sido completadas para que el inquilino se regrese al hogar. Si su aseguranza está pagando por su hotel, usted generalmente no tiene que pagar renta a su propietario. Yo le comunicó esto a su propietario por Avanzado para evitar miscomunicacion.

9. Que tal si no tengo aseguranza de inquilino, y mi propietario dice que no es responsable de reembolsar?

Si le pregunta a su propietario que le reembolse sus pertenencias y este se rehúsa, usted puede contactar a un abogado privado de inquilinos. Si no puede encontrar a un abogado, usted puede abrir un caso con la corte de demandas chicas ([small claims court](#)). Si usted inicia una acción en la corte de demandas chicas, usted debería de estar preparado para explicar porque el daño es la culpa del propietario. Por ejemplo, “mi apartamento se inundó por qué las ventanas estaban en mala condición” o “mi

apartamento se inundó porque está al fondo de una colina y mi propietario no instaló un Sistema de drenado:.

10. ¿Puede mi propietario decirme que mi contrato está terminado y que debo mudarme inmediatamente debido al daño causado por la inundación?

¡NO! Su contrato no se termina debido al daño por inundación/ daño por el agua a su unidad. Para terminar su contrato su propietario debe aún seguir el proceso de desalojo normal:

- Servirle una notificación por escrito por una causa sin culpa (30 días por contratos menores a un año o 60 días por contratos mayores a un año)
 - El propietario puede que requiera proveer una razón específica para su desalojo sin culpa y proveer asistencia de reubicación bajo [AB 1482](#), [San Diego Tenant Protection Ordinance](#), o [Chula Vista Tenant Protection Ordinance](#).
- La notificación debe expire antes que el propietario puede comenzar una acción de desalojo (unlawful detainer);
- Archivar y server la demanda de desalojo;
- El inquilino tiene 5 días de corte para archivar su respuesta a la demanda;
- Enjuiciar el desalojo y si este puede demostrar su caso, obtener una orden de la corte terminando el contrato; y
- La orden de la corte es ejecutada por el departamento del alguacil que remueve a los inquilinos aun viviendo en la unidad.

SOLO EL ALGUACIL, CON UNA ORDEN DE LA CORTE, PUEDE REMOVER A LOS INQUILINOS DE LA PROPIEDAD. SÓLO DESPUÉS EL PROPIETARIO PUEDE CAMBIAR LOS CANDADOS DE LA PROPIEDAD. Este proceso puede tomar de 2 a 3 meses y no ocurre de la noche a la mañana.

11. ¿Qué protecciones tengo contra el cierre patronal (illegal lockouts)?

La ley de California requiere que el contrato de renta sea terminado de acuerdo a la ley. El contrato de renta debe de primero ser terminado propiamente, y usualmente requiere el servicio de una notificación de término de contrato hacia el inquilino. Si el inquilino permanece en la propiedad después de la expiración de la notificación, el propietario debe de archivar la acción de retención ilegal (unlawful detainer). Bajo ninguna circunstancia los propietarios son permitidos rodear los procesos legales y tomar acción en “esfuerzo-personal” de métodos de desalojo. El Código de Procedimiento Civil de California (California Code of Civil Procedure) sección 1159 decreta, en parte relevante, “cada persona es culpable de entrada forzada. . . Quien, después de entrar tranquilamente a la propiedad real, intente por la fuerza, amenazar, o por conducta amenazante, a la persona en posesión.

Aparte, del Código civil sección 789.3(b) prohíbe a un propietario “ con la intención de terminar la estadía bajo cualquier contrato u otro acuerdo, estadía a voluntad, como haya sido creada, de propiedad usada por un inquilino como su residencia” de hacer cualquiera de lo siguiente: (1) prevenir al inquilino de obtener acceso razonable a su propiedad cambiando los candados u otro método similar, (2) remover puertas o ventanas exteriores, (3) remover la propiedad privada del inquilino de las instalaciones. Los remedios disponibles bajo el Código Civil § 789.3 incluye daños reales, daños hasta \$100 por día o parte de la cual el propietario/proveedor permanezca en violacion, honorarios al abogado, costos de litigación, y mandato judicial inmediato. En adición a los remedios provistos bajo el Código Civil § 789.3, “Un propietario que viole la sección 789.3 del código civil, si el inquilino ha provisto una declaración de angustia financiera por COVID-19. . . será responsable por daños en una cantidad de al menos mil dólares (\$1,000), pero no más de dos mil quinientos dólares (\$2,500) [. . .].” Adicionalmente, una violacion intencional y significativa de esta sección estatutaria limitando a un propietario de impropiamente influenciar a un inquilino a desocupar puede resultar en una penalidad estatutaria civil de hasta \$2,000. Codigo Civil § 1940.2(b).

En adición a la responsabilidad civil, la entrada forzada es un crimen. “Cada persona usando o procurando, alentando o asistiendo a otro para usar cualquier tipo de fuerza o violencia al entrar o deteniendo cualquier propiedad o posesión de otro, excepto en casos y en la manera permitida por la ley, es culpable de un delito.” Codigo Penal § 418. Comisiones de este acto criminal es castigable por hasta 1 año en la cárcel y una fianza de hasta mil dolares \$1,000.

12. Que puedo hacer si mi propietario ilegalmente me bloquea la entrada a la propiedad?

Usted puede llamar a su departamento local de cumplimiento de la ley (law enforcement department), en la línea de no emergencia, para reportar que su propietario le bloqueó la entrada a su hogar ilegalmente.

En [julio de 2022](#) , El Abogado General de California Rob Bonta [emitió ayuda legal\(issued legal guidance\)](#) sobre los pasos que los oficiales de cumplimiento de la ley deberían de tomar para prevenir y responder ante un bloqueo ilegal de Vivienda y auto ayuda de desalojo. En la guía, el abogado general explicó que los propietarios intentando “desalojar” a los inquilinos al cambiar las cerraduras en propiedad de renta, cortando el agua o la electricidad, o removiendo la propiedad personal del inquilino es una violacion de la ley de California. El Abogado General reiteró que la única manera legal de desalojar a un inquilino es con archivar un caso con la corte, ganar, y que un bloqueo por alguacil ocurra. El abogado general enfatizó que, cuando lo llaman para resolver una disputa entre el propietario y el inquilino, que los oficiales tienen una responsabilidad legal para intervenir y prevenir los desalojos ilegales.

Adicionalmente, debería de contactar a un abogado privado para que le asista en archivar una demanda por desalojo ilegal incorrecto. Si no puede encontrar a un abogado, usted puede archivar un caso en la corte de demandas chicas ([small claims court](#)). Usted debería de mantener records de cualquier comunicación entre su propietario y usted acerca del bloqueo ilegal.

13. Si aún tengo preguntas, ¿a quién puedo contactar para recibir asistencia?

La Sociedad de Ayuda Legal (Legal Aid Society) está abierta para aplicaciones en persona o por teléfono de Lunes a Viernes, 9:00 a.m a 5:00 p.m. Llámenos al: 877-LEGAL-AID (877-534-2524).