

Otros Recursos:

Puede además presentar una petición para una “reducción de servicios” con la Junta de Arbitraje y Estabilización de Alquiler de San Francisco. La Junta de Alquiler llevará a cabo una audiencia con Usted y con su arrendador para determinar si la condición de su apartamento justifica una reducción en su alquiler. La Junta de Alquiler está ubicada en 25 Van Ness, y su página Web, <http://www.ci.sf.ca.us/rentboard/index.htm>, tiene mucha información de interés para los arrendatarios en San Francisco.

El Programa de la Junta Comunitaria es otro gran recurso. Establecerán una mediación entre Usted y su arrendador, y tratarán de hallar una solución que sea aceptable para todas las partes. Se les puede llamar al (415) 920-3820. Además, se puede encontrar ayuda en el Comité de Derechos de Vivienda, llamando al (415) 703-8644 (ESP), el Sindicato de Inquilinos De San Francisco, llamando al (415) 282-6622, y el Comité de Vivienda San Pedro, llamando al (415) 487-9203 (ESP).

Si no funciona ninguna de las estrategias anteriores, debe buscar consejo legal por parte de un proveedor calificado de servicio legal, tal como el Grupo de Referencia Legal Para el SIDA, para manejar la situación.

Más Recursos

Durante octubre de 2002, los números siguientes funcionaban. El “ESP” junto a los números significa que la organización ha indicado que tiene una persona o más que habla español. Sin embargo, no se puede garantizar que habrá alguien disponible todos los días. Algunos servicios sólo se ofrecen a los que viven en el condado de San Francisco.

Proyecto Pro Defensa de la Vivienda del Grupo de Referencia Legal Para el SIDA (AIDS Legal Referral Panel Housing Advocacy Project) (415) 701-1200 ext. 314 (ESP)

Grupo Colaborador de Defensa Para el Desalojo (Eviction Defense Collaborative) (415) 431-8831

Junta de Alquiler de San Francisco (San Francisco Rent Board) (415) 252-4600 (ESP)

Colegio de Abogados de San Francisco – Programa Voluntario de Servicios Legales (Bar Association of San Francisco – Volunteer Legal Services Program) (415) 982-1600 (ESP)

Proyecto Pro Defensa de los Desamparados (Homeless Advocacy Project) (415) 575-3130 ó 1-800 405-4HAP (ESP)

Asesoramiento Jurídico de la Zona de la Bahía (Bay Area Legal Aid) (415) 982-1300 (ESP)

Comité de Abogados a Favor de los Derechos Civiles (Lawyer’s Committee for Civil Rights) (415) 543-9444 (ESP)

Comité de Vivienda San Pedro (St. Peter’s Housing Committee) (415) 487-9203 (ESP)

Sindicato de Inquilinos de San Francisco (San Francisco Tenant’s Union) (415) 282-6622

Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco (Housing Rights Committee of San Francisco) (415) 703-8644 (ESP)

AIDS Legal Referral Panel
1663 Mission Street, Suite 500
San Francisco, CA 94103
(415) 701-1100
(510) 451-5353

Publicado 1/2003



(Habitability)

VIVIENDAS HABITABLES

UNA GUIA PARA PERSONAS QUE VIVEN CON EL VIH/SIDA



Grupo de Referencia Legal Para el SIDA
Servicios legales para personas que tienen el VIH o el SIDA en el Area de la Bahía de San Francisco (415) 701-1100 (SF)
Para las personas con discapacidad de hablar u oír:
(888) 877-5381, marque (415) 701-1100
info@alrp.org
www.alrp.org
Hablamos español

Asuntos de Habitabilidad

Muchos inquilinos en la Zona de la Bahía de San Francisco habitan edificios que tienen más de 100 años de existencia, así que son comunes los problemas con las viejas cañerías, la instalación alámbrica, etc. Algunos de estos problemas pueden variar desde las inconveniencias menores hasta los peligros graves a la salud, tales como los techos con goteras, los problemas con el moho, o las infestaciones de ratas – y problemas tales como éstos pueden ser particularmente peligrosos para las personas que viven con el VIH/SIDA. Este panfleto discutirá las leyes referentes a los asuntos de habitabilidad y los pasos que puede tomar para hacer que estos problemas se corrijan.

¡Haga Su Propia Inspección!

Antes de tomar el paso gigantesco de alquilar una unidad, debe inspeccionar los predios cuidadosamente para ver si hay defectos. Fíjese en las cañerías - ¿están oxidadas o gotean? ¿Hay agua caliente? ¿Funcionan los inodoros? ¿Funciona la calefacción? ¿Cómo está el sistema eléctrico? ¿Funcionan todos los interruptores de luz y los tomacorrientes? ¿Hay alambres expuestos? ¿Están las paredes, el techo, las puertas y las ventanas en buenas condiciones? ¿Están los electrodomésticos en buenas condiciones? Revise si hay señales de infestación de roedores o insectos. Revise la seguridad en caso de incendios – ¿hay salidas y escaleras de escape de incendios?

Revise las áreas comunes compartidas con otros inquilinos en el edificio. ¿Son sanitarias? ¿Hay un exceso de basura? Si el apartamento tiene demasiados defectos, probablemente sea una mala idea alquilar esa unidad. Si se ve obligado a alquilar ese apartamento, por lo menos haga que el arrendador le prometa por escrito que los problemas se arreglarán, junto con las fechas para las cuales el trabajo se completará. Si documenta los problemas por escrito al inicio de su inquilinato, el arrendador no podrá culparle por los problemas más adelante. También es una buena idea hablar con otros inquilinos en el edificio para ver qué tan dispuesto está el arrendador a hacer las reparaciones que se le pidan.

¿Qué es lo que mi arrendador está obligado a reparar?

A los arrendadores se les requiere que mantengan la propiedad residencial de alquiler en una condición apropiada para vivir o “habitable”. La Sección 1941.1 del Código Civil de California y el Código de Vivienda Uniforme establecen los requisitos básicos que deben reunir obligatoriamente las unidades de alquiler para ser consideradas como habitables. Esta ley se aplica a través de la duración de su inquilinato, no sólo al instalarse. Algunos de estos requisitos incluyen:

- Techo y paredes exteriores a prueba de agua y protegidos contra el mal tiempo
- Ventanas y puertas intactas
- Instalaciones de cañería y gas mantenidas en buen estado de funcionamiento
- Agua corriente caliente y fría
- Eliminación de aguas residuales
- Un sistema de calefacción en buen estado de funcionamiento, capaz de calentar cada habitación a por lo menos 60 grados Fahrenheit
- Iluminación eléctrica e instalación alámbrica mantenidas en buenas condiciones
- Áreas comunes, tales como los vestíbulos, los pasillos, los patios, y las escaleras limpias y libres de acumulación de desperdicios, suciedad, desechos, basura, roedores y sabandijas
- Recipientes de basura
- Pisos, escaleras y barandas mantenidos en buenas condiciones
- Hay además otras leyes que requieren que los arrendadores proporcionen detectores de humo y una toma telefónica funcional

Además del Código Civil de California, el Tribunal Supremo de California ha dictaminado que, en todo acuerdo de alquiler, ya sea oral o escrito, hay una “garantía implícita de habitabilidad.” Esta garantía de habitabilidad significa que su arrendador tiene que proporcionarle una vivienda que cumpla sólidamente con los códigos locales de edificación y de salud.

¿Cómo puedo hacer que se efectúen las reparaciones?

El primer paso para corregir un problema de habitabilidad es de alertar a su arrendador por escrito. Si tiene una cañería que gotea, por ejemplo, dígale a su arrendador o arrendadora que está en su interés corregir el problema rápidamente, ya que la gotera podría dañar los pisos en su unidad y el cielo raso de la unidad debajo de la suya. Puede mencionar el gasto adicional del desperdicio de agua en la cuenta de agua. Si tiene un problema de infestación de moho, explíquele que representa un peligro grave a la salud y que debe corregirse lo más pronto posible. Puede mencionar además que la ley estatal requiere que el arrendador efectúe estas reparaciones. Guarde copias de cada carta que le envíe a su arrendador, como prueba que el arrendador tuvo notificación del problema.

Si su arrendador no responde en el transcurso de un período de tiempo razonable, hay otras opciones. Puede llamar al inspector local de edificios para que efectúe una inspección de su unidad y para emplazar al arrendador si hay infracciones. Existen riesgos, sin embargo, en llamar al inspector de edificios, sobre todo si vive en una unidad ilegal. Si su unidad es ilegal, su arrendador podría ser emplazado y tendría que cerrar la unidad. Esto significa que Usted estaría obligado a desocupar, así que cerciórese siempre de que esté viviendo en una unidad legal antes de pedir una inspección.

Ya que estas leyes se pueden cambiar frecuentemente, siempre debe revisar con la Junta de Alquiler o con un proveedor calificado de servicio legal, tal como el Grupo de Referencia Legal Para el SIDA (ALRP), para recibir consejo legal actualizado. Puede llamar al Grupo de Referencia Legal para el SIDA al (415) 701-1100.