

## Guía para Presentar la PETICIÓN B

### Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

#### ¿Qué violaciones de los límites de la renta pueden tratarse al presentar la Petición B?

Los inquilinos pueden presentar la **Petición B** para cualquiera de los siguientes tipos de problemas que el propietario no corrigió en un plazo razonable después de que fue informado o debería haber sabido sobre el problema:

1. No cumple con la "Garantía de Habitabilidad,"
2. No cumple con los códigos de construcción y vivienda u otros requisitos legales, y/o
3. Eliminación o disminución de los servicios o no provee el mantenimiento adecuado.

Abajo hay más información sobre las razones para presentar la **Petición B**, junto con ejemplos y el tipo de documentación que se puede presentar para cada asunto:

- 1) **No cumple con la "Garantía de Habitabilidad"** establecida en el Código Civil de California Sec. 1941.1. Esta ley requiere que una unidad de renta debe ser apta para que vivan seres humanos, y sustancialmente debe cumplir con los códigos de construcción y salud locales y estatales, que afectan materialmente la salud y la seguridad de los inquilinos. Los siguientes problemas son fallas de la Garantía de Habitabilidad:
  - ✓ La unidad de Renta tiene pérdidas de agua, está húmeda, no es impermeable o tiene paredes o techos mojados o enmohecidos, o tiene ventanas y puertas rotas y carece de protección eficaz contra el clima, tal como la falta de pintura.
  - ✓ La unidad de Renta tiene plomería o gas que no está en buenas condiciones de funcionamiento.
  - ✓ La unidad de Renta no tiene la provisión suficiente o segura de agua corriente, caliente o fría, a los accesorios apropiados, o no está correctamente conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales.
  - ✓ La unidad de Renta no tiene un calefactor que funcione.
  - ✓ La unidad de Renta tiene artefactos rotos de iluminación eléctrica, o cableado y aparatos eléctricos que están rotos o son peligrosos.
  - ✓ El edificio y los espacios en común no están limpios, higiénicos y libre de toda acumulación de desechos, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas, como cucarachas o ratas.
  - ✓ No hay suficientes contenedores de basura y desperdicios en condiciones limpias y bien mantenidos
  - ✓ Los pisos no se mantienen en buenas condiciones; las escaleras y pasamanos en la unidad de renta o el edificio están rotas, degradándose o faltantes.
- 2) **No cumple con los códigos de construcción y vivienda u otros requisitos legales** para el mantenimiento y la operación de la vivienda de renta que afectan la habitabilidad y/o el valor de renta de las instalaciones.

## Guía para Presentar la PETICIÓN B

### Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

- 3) **Eliminación o disminución de los servicios o no provee el mantenimiento adecuado** sin la correspondiente reducción de la renta.

Es importante señalar que las deficiencias menores de mantenimiento o el deterioro que no afecta o no tiene un impacto significativo sobre la habitabilidad o el valor de la renta de una unidad y que no causen riesgos para la salud y la seguridad, no proveen una base para la reducción de la renta de un inquilino. Los propietarios son responsables de la reparación de los daños resultantes del descuido o abuso, y de la reparación de los daños causados por cualquier persona de quien ellos son responsables, como por ejemplo una familia, invitados o animales domésticos.

Si el propietario objeta las reclamaciones de su petición, y usted elige proceder a una audiencia, se programará una audiencia y se le notificará. Estas audiencias son menos formales que en la corte, pero se llevan a cabo de manera justa e imparcial, y ambas partes deben jurar decir la verdad. Después de la audiencia, el Oficial Mediador determinará, basado en los testimonios y las pruebas presentadas en la demanda y en la audiencia, si la renta debe reducirse por causa de estos motivos y en cuánto. El Oficial Mediador también determinará si se le adeuda un reembolso por la pérdida del uso y disfrute de las instalaciones, si se encuentra que los problemas específicos no fueron corregidos por el propietario en un plazo razonable. La decisión de la audiencia será remitida a las dos partes, y cualquiera de las partes puede apelar la decisión dentro de los 15 días de haberla recibido. Es importante que le proporcione al Programa de Renta cualquier actualización de su información de contacto, incluyendo su dirección, números de teléfono y dirección de correo electrónico, así se le puede mantener informado y se le envíen avisos de audiencias, las decisiones de la audiencia, etc.

Depende de usted, como demandante, proveer en la audiencia las pruebas de la existencia de los problemas que usted señala en su petición, incluyendo cuándo empezó cada problema, cuándo el propietario supo o debió haber sabido sobre cada problema citado y cuándo fueron corregidos, o si permanecen sin corregir en el momento de la audiencia.

#### **¿Cuáles son los ejemplos de habitabilidad, mantenimiento y reducciones del servicio que afectan el valor de la renta?**

Los siguientes son ejemplos de problemas de habitabilidad, mantenimiento y reducción de servicios por los cuales los inquilinos pueden presentar la Petición B para asegurar una reducción de la renta y el reembolso después de que el propietario no cumplió en hacer las correcciones dentro de un plazo razonable. Para cada problema citado en Petición B, el inquilino debe proporcionar una descripción de cómo le afectó el uso y disfrute de la unidad de renta.

<b>Ejemplos de Problemas Reportados al Propietario</b>	<b>Ejemplos de cómo afectó el Uso y Disfrute de la Unidad de Renta</b>
Infestación de Cucarachas	Inseguro e insalubre para los residentes e invitados; contamina los alimentos; se mete en la cama y la ropa; afecta el asma; afecta a los niños
Moho y hongos en las paredes por causa de la pérdida de agua	Insalubre; la familia está afectada; por el asma (proveer una carta del médico); requiere limpieza constante; antiestético; la unidad, los muebles y la ropa huele a moho
Se está pelando el esmalte de la bañera	Incapacidad para usar la bañera para bañarse; incómodo para sentarse o pararse sobre una superficie desapareja o pelándose; más difícil para limpiar, feo y desagradable

## Guía para Presentar la PETICIÓN B

### Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

La alfombra está manchada, gastada y rasgada.	La alfombra no ha sido reemplazada por 10 años y ya no puede ser limpiada suficientemente; las costuras están rotas y es un peligro para caerse; la alfombra sucia no es sanitaria, antiestética y huele mal.
La puerta del patio está rota.	Crea problemas de seguridad; la puerta de vidrio se ha caído tres veces, apenas les pasó cerca a los niños; permite que los insectos entren en la unidad; aire frío y calor entran en la unidad.
El refrigerador está roto.	No se puede almacenar alimentos adecuadamente; aumenta el gasto por comprar más víveres y comer afuera; la pérdida de agua debe limpiarse constantemente, adentro y en el piso donde está húmedo y resbaladizo
El lavaplatos está roto.	Afecta la capacidad de cocinar y limpiar de manera oportuna.
La cerradura de la ventana está rota.	Crea un problema de seguridad; las ventanas no cierran adecuadamente y por eso se filtra el aire frío y caliente adentro de la unidad.
El inodoro está goteando	Insalubre; se debe pasar el trapeador continuamente y limpiar para evitar resbalarse.
El calefactor está roto – carece de calefacción.	Los meses fríos de invierno en especial; insalubre para los niños; mayor costo eléctrico porque necesita usar calefactores eléctricos.
Puerta de Seguridad está rota	Los intrusos pueden entrar al garaje y al área de estacionamiento; aumenta el riesgo de robos y ataques.
Ruidos del vecino adyacente que no se ha detenido	Dificultad para oír la televisión, conversaciones telefónicas, el sueño; no se puede dormir por el ruido y afecta los niveles de estrés y la habilidad para trabajar.
<b>Ejemplos de Reducciones a los servicios</b>	<b>Ejemplos del Impacto en el Uso y Disfrute de la Unidad de Renta</b>
El acceso a un espacio asignado en el estacionamiento ha sido anulado	Sin este espacio, el inquilino pasa más tiempo buscando un lugar donde estacionarse, caminar distancias más largas, aun en la oscuridad y el frío, para poder ir a y desde su casa.
Reducción de horas para el uso de la alberca; ya no se la limpia regularmente	Imposibilidad de nadar regularmente afecta la habilidad para hacer ejercicios y por lo tanto a la salud; el agua está menos sanitaria y segura.
La iluminación exterior fue eliminada cuando el propietario no pagó la cuenta de PG&E	La oscuridad hace inseguro el entrar o salir de las instalaciones; esta situación hace a los residentes más vulnerables al crimen y afecta la capacidad para recibir invitados.
Una lavandería de monedas ya no está disponible para uso de los inquilinos	Ahora necesito más tiempo y dinero para llevar la ropa a la lavandería y regresar a la unidad de renta.
El servicio de jardinería semanal ha sido discontinuado	La hierba está alta y las hojas y las malezas son abundantes, haciendo el lugar sucio y feo y pueden atraer insectos

En su petición debe especificar el porcentaje de la renta que busca que se le reduzca o ser reembolsado para reintegrarle por cada problema que usted cita. Al decidir cuánta reducción o reembolso pedir, considere el impacto de cada problema que usted cita en su salud y seguridad, o el uso y disfrute de su unidad. La reducción total en la renta que le sea otorgado por un Oficial Mediador no puede exceder el 100% de la renta.

## Guía para Presentar la PETICIÓN B

### Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

#### ¿Qué documentación debe presentarse con la Petición B como evidencia de los problemas citados?

Es importante anotar o mantener un diario o registro de cuándo empezó cada problema y cuándo le dijo al propietario sobre cada problema. Si el problema fue corregido, es importante que documente cuándo se corrigió. Esta información se utilizará para mostrar si el propietario fue informado de cada problema y cuándo, el lapso de tiempo antes de que cada problema fuese corregido, si es que alguno fue corregido, y su impacto sobre el uso de las instalaciones.

Para lograr que un grave problema sea arreglado y llevar un registro del problema y asegurarse de que está corregido correctamente, los inquilinos deben solicitar una inspección del edificio o una inspección de la aplicación de códigos contactando a:

City of East Palo Alto Building Division:  
(División de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto)  
1960 Tate Street, East Palo Alto, CA 94303 650-853- 3193

San Mateo County Environmental Health Division:  
(División de Salud Ambiental del Condado de San Mateo)  
2000 Alameda de las Pulgas, Suite #100, San Mateo, CA 94403 650- 599-1112

La División de Servicios de Salud Ambiental Del Condado es responsable de hacer cumplir las leyes de salud estatales y las órdenes relacionadas con la vivienda, incluyendo las normas de mantenimiento, interior y exterior, los estándares de saneamiento y ocupación. Todas las propiedades multi-unidades (4 o más) de renta están sujetas a inspecciones rutinarias de vivienda por el Condado, y los inquilinos pueden solicitar copias de cualquier reporte de inspección que pertenezca a su renta o problemas en las áreas comunes que afecten al uso de las instalaciones. Las viviendas unifamiliares, dúplex y triplex sólo son inspeccionados sobre la base de una queja. Una vez que se completa la inspección, el propietario del inmueble es notificado por escrito de los resultados de la inspección. Si las violaciones son confirmadas y documentadas, se le dará un plazo para el cumplimiento.

La División de Servicios de Construcción de la Ciudad de East Palo Alto es responsable de los problemas de cumplimiento de los códigos relacionados con la vivienda. Los residentes pueden presentar formularios de quejas en el Centro de Permisos de la Ciudad para la aplicación del código. Después de una investigación hecha por un Inspector de Edificios u Oficial de Aplicación de Códigos, usted recibirá una copia de los hallazgos de hecho, las recomendaciones aplicables, y las medidas adoptadas por la ciudad para garantizar las correcciones.

Otra evidencia para documentar problemas: los inquilinos también pueden presentar otras evidencias de las reducciones del mantenimiento y los servicios, la existencia de violaciones al código o violación de la Garantía Implícita de Habitabilidad. Los ejemplos de los registros que un inquilino puede presentar incluyen:

- Fotografías de los problemas citados en su petición, con las fechas en que fueron tomadas las fotos, para documentar que el mantenimiento no se ha realizado, por ejemplo el daño hecho por agua y moho en la unidad debido a problemas de plomería o una ventana rota, etc.
- Una fotografía de las cucarachas o ratas observadas en su unidad de alquiler.

## Guía para Presentar la PETICIÓN B

### Por Reducción en el Mantenimiento y Servicios, Problemas de Habitabilidad y/o Falla para Proveer el Mantenimiento y los Servicios Requeridos por la Ley

- Testimonio Verbal sobre el problema y cuando notificaron al propietario sobre cada problema.
- Avisos escritos que usted le dio al propietario buscando que se realicen correcciones o reparaciones.
- Avisos, órdenes de trabajo y facturas de reparaciones del propietario
- Documentación acerca de cuándo fue la última vez que un objeto fue reparado o reemplazado, o cuando fue la última vez que se le realizó el mantenimiento y si el problema fue arreglado o no.
- Un reporte de la observación hecha por un testigo que esté firmado por otros, bajo pena de perjurio, que sea verdadero en la descripción del alcance y la naturaleza de los problemas en su unidad de renta que ellos hayan observado y cuándo lo observaron.

#### **Cómo presentar petición B:**

Para obtener copias del formulario de petición y más información:

- Vaya al sitio de internet de la ciudad a: [www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram](http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/rentprogram)
- Llame al Programa de Estabilización de la Renta al (650) 853-3114
- Envíenos un email con su pregunta o díganos el problema a: [rentprogram@cityofepa.org](mailto:rentprogram@cityofepa.org)
- Vaya a la Oficina entre las 8:30a.m – 5:00p.m en el: 2415 University Ave, 2do Piso;

Complete la Petición B respondiendo a cada una de las preguntas, y proporcione la información y documentación que sea relevante a su queja. Además, complete, firme y feche el formulario de Aplicación de Petición del Inquilino y presente la Aplicación y la Petición B, junto con cualquier otra petición relacionada, en:

City of East Palo Alto Rent Stabilization Program  
2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303  
Email: [rentprogram@cityofepa.org](mailto:rentprogram@cityofepa.org) Fax: 650-853-3115

**Servicios legales gratuitos están disponibles para la mayoría de los inquilinos que necesiten ayuda para presentar peticiones y para presentar su caso en audiencias. Para ayuda, comunicarse con:**

**Servicios Legales Comunitarios en East Palo Alto:  
(650) 326-6440; o vaya a 1861 Bay Road, East Palo Alto**