

Derechos legales de inquilinos desplazados por inundaciones en San José

- **Tienen el derecho de regresar los inquilinos a sus hogares que fueron dañados por la inundación?**

Sí. Los inquilinos tienen derecho a regresar a sus hogares, y los terratenientes no pueden desalojar a los inquilinos sin pasar por el proceso legal de desalojo. Si el propietario tiene que hacer reparaciones que requieran que el inquilino esté fuera de la unidad, el inquilino debe poder regresar a la unidad después de las reparaciones (a menos que el propietario haya pasado por un proceso legal de desalojo).

- **Mi casa fue dañada por la inundación. ¿Todavía tengo que pagar el alquiler?**

Depende de lo grave que sea el daño y si una agencia gubernamental tiene "etiquetada con rojo" o "etiquetada con amarillo" la unidad. Si la Ciudad tiene una unidad etiquetada con rojo, significa que la unidad no es segura para entrar. Si la Ciudad tiene una unidad etiquetada con amarillo, significa que las personas pueden entrar dentro de la unidad, pero que no es seguro vivir en la unidad, debido a condiciones en curso como problemas estructurales o falta de servicios públicos. Si el daño a la unidad es tan severo que el inquilino no puede vivir allí, entonces el inquilino no debería tener que pagar el alquiler hasta que se permita la ocupación de la unidad. Puede averiguar el estado de las propiedades consultando los mapas de este sitio web: <http://sanjoseca.gov/index.aspx?NID=5404>.

Si el inquilino es capaz de vivir en la unidad, el propietario puede exigir al inquilino que pague el alquiler. Si todavía hay problemas serios que necesitan ser reparados, el inquilino podría tener derecho a pagar menos renta, o obtener un reembolso parcial del alquiler, hasta que los problemas sean solucionados. Sin embargo, si el propietario no está de acuerdo con un alquiler más bajo, puede ser riesgoso para el inquilino no pagar el alquiler completo, porque el propietario podría iniciar el proceso de desalojo. Si su arrendador le da un aviso de desalojo, o si le sirven con un juicio de desalojo, comuníquese con los servicios legales de inmediato.

- **Qué sucede si vivo en un apartamento con alquiler controlado?**

Los edificios con tres unidades o más construidos antes de septiembre de 1979 están cubiertos por el Programa de Derechos de Referencia y Referencias de la Ciudad. Los inquilinos que viven en edificios controlados por alquiler tienen protecciones legales adicionales y pueden solicitar la reducción de alquileres si hay violaciones de código, problemas de salud y seguridad o "reducciones de servicio".

Si presenta una petición, es probable que también tenga la oportunidad de tener una mediación con su propietario. Este es un momento para sentarse con un funcionario de la Ciudad y su propietario e intentar llegar a un acuerdo sobre lo que sucederá con su arrendamiento en el futuro. Para más información, o para presentar una petición de reducción de renta, llame o visite el Programa de Derechos de Alquiler y Referencias de la Ciudad (información a continuación) o visite su sitio web en: <http://www.sanjoseca.gov/index.aspx?NID=743>.

Rental Rights & Referrals Program (situado en San José ayuntamiento)
Housing Department, City of San Jose
200 E. Santa Clara Street
San José, CA 95113
Teléfono: (408) 975-4480
Horas: Lunes- Viernes, 8:00 a.m. – 5:00 p.m.

• **No quiero volver a mi apartamento. ¿Puedo romper mi contrato con mi casero?**

Si su unidad está marcada en rojo (vea arriba), puede romper su contrato de arrendamiento y no debe dinero a su propietario. Si su unidad no está marcada en rojo, su contrato de arrendamiento todavía existe. Si usted tiene un contrato de arrendamiento de un año y desea romper su contrato de arrendamiento temprano, debe tratar de negociar un acuerdo de mudanza con su propietario. Si usted simplemente se muda, su propietario podría tratar de hacerle pagar por los meses restantes en el contrato de arrendamiento hasta que él o ella encuentren a un nuevo inquilino. Si usted está en un arrendamiento de mes a mes, y desea romper su contrato de arrendamiento, debe dar a su arrendador 30 días de aviso por escrito. Usted todavía debe renta para ese período de 30 días.

• **Necesito dinero para poder moverme. ¿Mi propietario tiene que pagarme los beneficios de reubicación?**

No. Las leyes de reubicación de ciudades y estados no se aplican a desastres naturales como inundaciones. Sin embargo, el Fondo de Ayuda para las Víctimas de Inundaciones de San José proporcionará fondos a través de la Fundación de la Comunidad del Silicon Valley a organizaciones sin fines de lucro identificadas para ofrecer asistencia financiera de emergencia para apoyar la estabilidad de la vivienda y otras necesidades inmediatas de las víctimas de las inundaciones desplazadas. Los tipos de ayuda financiera directa pueden incluir subsidios temporales de alquiler, vales de hotel, herramientas de trabajo o equipos, reparación o reemplazo de vehículos, muebles, u otras ayudas necesidades inmediatas, y se dará prioridad a las familias vulnerables que han sido ya sea temporal o permanentemente Desplazados de sus hogares.

Para inscribirse para recibir asistencia, las víctimas desplazadas deben dirigirse al Centro de Asistencia Local (AAC) en San José City Hall, 200 E. Santa Clara St. La ciudad

proporcionará ayuda y recursos a los residentes afectados por las inundaciones. Los residentes que se inscriban en ese LAC serán contactados dentro de los próximos días por un socio de

asistencia financiera sin fines de lucro para llevar a cabo una evaluación completa de la ayuda. Los residentes impactados también deben indicar claramente si actualmente están desocupados o viven en un ambiente inestable o inseguro.

- **¿Cómo puedo recuperar mi depósito de seguridad?**

Un propietario no tiene que devolver su depósito de seguridad hasta después de mudarse. Después de mudarse, su propietario tiene 21 días para devolver su depósito de seguridad o darle una lista de deducciones. Su arrendador puede deducir cualquier alquiler no pagado o cualquier daño a la propiedad que causó del depósito de seguridad. Su propietario no puede deducir de su depósito de seguridad las reparaciones relacionadas con la inundación. Si se muda, asegúrese de que su arrendador tenga su dirección de envío para enviar el depósito de seguridad.

- **¿Qué puedo hacer para asegurar que mis derechos legales estén protegidos?**

Mantenga registros de todo lo que pueda. Tome fotos de los daños a la unidad ya su propiedad personal; Obtener recibos por pagos de renta; Anote cualquier acuerdo que haga con su propietario. Si su propietario no desea firmar un acuerdo, envíale una carta, correo electrónico o mensaje de texto confirmando tu acuerdo. Comuníquese con su propietario-si tiene que mudarse temporalmente para hacer reparaciones y desea regresar cuando se hagan las reparaciones, asegúrese de que su propietario sabe que desea regresar y cómo comunicarse con usted. Si tiene un vale de la Sección 8, asegúrese de informar a la Autoridad de Vivienda sobre lo que está pasando.

- **¿Dónde puedo ir en busca de ayuda con asuntos legales relacionados con mi vivienda?**

Las siguientes organizaciones ofrecen servicios legales gratuitos a los inquilinos en el Condado de Santa Clara. Sin embargo, cada organización tiene sus propias limitaciones de recursos y criterios de elegibilidad. Póngase en contacto con las organizaciones individualmente para ver si pueden ayudarle.

Law Foundation of Silicon Valley (408) 280-2424

Asian Law Alliance (408) 287-9710

Bay Area Legal Aid (800) 551-5554

Senior Adults Legal Assistance (408) 295-5991

Descargo de responsabilidad: esta hoja se proporciona para la información solamente y no se debe interpretar como consejo legal. Para consejos sobre una situación particular, consulte con un abogado directamente.