



ANTONIO R., VILLARAIGOSA
MERCEDES MÁRQUEZ, GENERAL MANAGER

RENT *Stabilization*

Los Angeles Housing Department $\hat{=}$ Rent Stabilization - Customer Service and Information
3550 Wilshire Boulevard, 15th Floor 3415 Sepulveda Blvd # 150 6640 Van Nuys Boulevard
Los Angeles, California 90010 Los Angeles, California 90034 Van Nuys, California 91405

8475 South Vermont Avenue, 2nd Floor
Los Angeles, CA 90044-3424

690 Knox Street, # 25
Los Angeles, CA 90502-1305

P.O. Box 17280, Los Angeles, CA 90017-0280
866-557- RENT $\hat{=}$ 866-557-7368
www.lacity.org/lahd

¿QUÉ DEBO SABER ANTES DE ALQUILAR?

La división de Alquileres de Los Ángeles provee este boletín como un servicio público. Este boletín incluye información sobre el Código Civil de California con respuestas a algunas de las preguntas que la mayoría de los inquilinos hacen. Para más información sobre la ley del Estado, llame al Los Ángeles County Consumer Affairs (Departamento de Asuntos del Consumidor) al (213) 974-1452. Estas son las preguntas que se deben ser hechas antes de alquilar un apartamento, casa o dúplex.

El propósito de este boletín es el de proporcionar información general en cuanto a la ley, que está cambiando constantemente. En caso de que haya algún conflicto con la información en este boletín, quizás desee usted consultar con un abogado.

Si la unidad de alquilar está en la Ciudad de Los Ángeles, y si está sujeta a la Ordenanza para la Estabilización de Alquileres (RSO), favor de llamar a la línea de información al (866) 557-7368.

ANTES DE ALQUILAR

Antes de decidir a alquilar una unidad residencial, usted debe inspeccionar la propiedad. Algunas de las cosas que quizás quiera examinar antes de mudarse en la unidad son:

- ... Grietas en las paredes o en los pisos
- ... Defectos con los alambres eléctricos
- ... Goteras en el techo
- ... Calefacción/aire acondicionado defectuosos.

Si es posible, saque fotos de las áreas arruinadas para que obtenga pruebas de la existencia de daños antes de que usted se mudó en la unidad.

Si encuentra los problemas ya mencionados, hable usted con su arrendador sobre ellos. Generalmente, comunicación abierta y cooperación entre los arrendadores y los inquilinos pueden eliminar muchos problemas antes de tener que ir a la corte.

El resto de este boletín enfoca algunas de las preguntas que la mayoría de los inquilinos hacen sobre alquilar.

1. ¿SON IGUALES TODOS LOS ACUERDOS DE ALQUILER?

No. Hay varios tipos de acuerdos de alquiler, incluyendo un “arrendamiento fijo” por un período de tiempo específico o un alquiler de “mes a mes.”:

- a. Un arrendamiento fijo es por un plazo específico—normalmente un año. A menos de que usted esté en incumplimiento de las condiciones del contrato, el dueño de su departamento (su casero) no puede cambiar el contrato de arrendamiento o aumentar su renta—a menos de que diga el contrato que sí se puede hacer. El dueño también no puede pedirle que se mude hasta que se termine el plazo del contrato.
- b. Un acuerdo de alquiler de mes a mes no es por un plazo fijo. Continúa hasta que usted decida mudarse o hasta que el dueño le pide que se vaya. Si usted paga su renta de mes a mes, debe darle notificación por escrito con anticipo de 30 días al dueño de que se va a mudar. Un dueño que quiere que usted se vaya o quien decide aumentarle la renta debe informarle, por escrito, con 30 días de anticipo. Sin embargo, usted y el dueño pueden quedar de acuerdo, por escrito, de que la notificación sea de menos tiempo. Además, si usted viola las condiciones (al no pagar la renta, por ejemplo, o al usar el departamento para propósitos ilícitos o causar disturbios), el dueño le puede dar una notificación de tres días y comenzar el proceso de desalojamiento.

2. ¿TIENEN QUE SER ESCRITOS LOS ACUERDOS DE ALQUILER?

No. Los contratos de arrendamiento y acuerdos de mes a mes pueden ser orales o escritos. Sin embargo, un contrato de arrendamiento de más de un año debe de ser por escrito para ser obligatorio.

Acuerdo oral. Con un acuerdo oral, no queda nada por escrito. Usted y el dueño platican las cosas y concretan un acuerdo. A algunas personas les gustan los acuerdos orales porque tienen menos condiciones. Sin embargo, ya que puede que usted y el dueño recuerden el acuerdo de manera diferente en varios meses, normalmente es mejor tener el acuerdo por escrito. Además, es difícil hacer cumplir un acuerdo de alquiler oral.

Acuerdo por escrito. Si tiene un acuerdo por escrito, léalo cuidadosamente y asegúrese de que lo entiende. A veces un contrato de mes a mes o de arrendamiento fijo menciona “Condiciones y Reglamentos” adicionales. No firme el acuerdo hasta que lea los reglamentos extras. También asegúrese de que queden llenados o tachados cualquier de los espacios en blanco del acuerdo antes de firmarlo y de pedir una copia.

Cuando alquila un departamento o una casa, pida el nombre, domicilio y número de teléfono del dueño o del representante del dueño. Usted debería tener esta información en caso de una emergencia, tal como una rotura de la cañería de agua o la pérdida de las llaves. También debería saber a dónde comunicarse con el dueño en caso de tener alguna queja. Por raro que parezca, algunos inquilinos no saben por dónde pueden encontrar los dueños de sus propios apartamentos. En California, la ley dicta que los nombres y domicilio del dueño y el gerente deben verse en el contrato de arrendamiento si el edificio tiene tres o más departamentos.

Esta información también se puede fijar a la vista en el edificio en dos sitios donde es probable que los inquilinos lo vean. Si no se ve la dirección del dueño, hable con el gerente de su edificio. El gerente debe de hacerse valer por el dueño.

3. ¿PUEDO CAMBIAR UN ACUERDO POR ESCRITO?

Usted puede hacer cambios antes de firmar—siempre y cuando esté de acuerdo el dueño. Sencillamente tache lo que queden de acuerdo en sacar. Escriba cualquier cosa adicional. Por ejemplo, su contrato pudiera decir que el dueño sólo le tiene que dar siete días de notificación antes de aumentar la renta. Si usted desea más notificación, le puede pedir al dueño que lo cambie a 30 días o tacharlo. Ambos deben poner sus iniciales en todos los cambios.

Si usted quiere fumar o tener un animal domesticado en el departamento y el contrato de arrendamiento dice que no puede, usted le puede preguntar al dueño si está dispuesto a cambiar esa parte del acuerdo.

Algunos contratos escritos incluyen reglamentos que no se pueden poner en vigor. Muchos contratos de arrendamiento son formularios impresos que se pueden conseguir en papelerías. A menudo estos formularios están caducados porque la ley ha cambiado.

Usted no se verá obligado a cumplir con cualquier reglamento ilícito o pasado de vigor en el acuerdo que usted firma. Por ejemplo, su acuerdo pudiera decir que el dueño no es responsable si usted queda lastimado debido a que el edificio no se mantiene en buen estado; pero es posible que una frase como esa no sea legamente válida. El acuerdo pudiera decir que usted no puede hacer reparaciones y luego reducir el costo de su renta. Pero a veces sí puede.

4. ¿DEBO ALGÚN DINERO APARTE DE LA RENTA?

Es posible que sí. El dueño tiene el derecho de pedir varios pagos y depósitos. Y usted tiene el derecho de tener un recibo o un acuerdo por escrito que detalla los cobros y cómo puede usted recibir un reembolso después.

Aunque la ley considera que todos los depósitos son “depósitos de seguridad,” a continuación se ven algunos de los pagos que el dueño pudiera pedirle:

-La renta del último mes por adelantado. El/la dueño/a le puede pedir que pague la renta del último mes antes de que usted se mude al lugar. Entonces, si usted da la notificación adecuada antes de mudarse del lugar, no tendrá que pagar la renta del último mes.

-Depósito de seguridad. Este depósito se puede usar para cosas como reemplazar una ventana rota u otros daños causados mientras usted fue un inquilino. Pero si usted no causó ningún daño, le debería ser regresado su depósito de seguridad.

-Pago o depósito de limpieza. Algunos dueños quieren un depósito o pago de limpieza. Su contrato de arrendamiento pudiera indicar que ese pago no es reembolsable. Sin embargo, eso es ilegal. No importa si se dice que es un pago o un depósito, normalmente usted puede recuperar su dinero si mantiene su lugar limpio.

-Pago por revisión de crédito. Muchos caseros le pasan los gastos de investigar su estado de crédito.

El dueño debe regresarle su depósito de seguridad a no más tarde que tres semanas después de que usted se mude, o explicarle por escrito por qué no lo recibirá. Él o ella debe también darle detalles de cómo se gastó su dinero. Un/a dueño/a quien necesita utilizar parte del dinero para limpieza o reparaciones debe regresarle el resto a usted. ¿Pero qué si el dueño tiene el derecho de guardarse dinero? Usted le puede demandar en la corte de reclamos menores (vea el #14). Si usted gana el caso, usted posiblemente recibiría todo o parte de sus depósitos. También le pueden pagar una pena si el juez decide que el dueño no le regresó el depósito debido a “mala fe,” que quiere decir que no fue por equivocación. Las leyes de California disponen un límite a los depósitos que se pueden pedir. El total no puede pasarse de lo que serían dos meses de renta para un lugar sin muebles y tres meses de renta para un lugar amueblado. También recuerde que a usted no lo cubren las pólizas de aseguranza del dueño. Si usted desea protección asegurada contra incendios y hurtos, puede comprar aseguranza para inquilinos.

5. ¿QUÉ PASA CUANDO SE VENCE MI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIJO?

Lea cuidadosamente su contrato de arrendamiento. Pudiera explicar lo que usted debe hacer. Por ejemplo, es posible que el contrato contenga una cláusula de “renovación automática,” esto quiere decir que si usted piensa mudarse, debe decírselo al dueño antes de que esté vencido el contrato. Esta cláusula también afecta al dueño; él o ella también debe pedirle que se mude antes de vencerse el contrato. De otra manera, el contrato quedará renovado por el mismo plazo que tenía el acuerdo original.

Nota: Las cláusulas de Renovación Automática no se pueden hacer valer a menos de que estén impresas en letra negrilla de por lo menos este tamaño.

¿Qué si usted tiene un contrato de arrendamiento fijo de seis meses o un año, pero sin cláusula de renovación automática? Si usted paga renta mensual y el dueño acepta su renta después de vencerse el contrato, el contrato queda automáticamente renovado en base de mes a mes.

Es posible que su contrato de arrendamiento no sea el acuerdo regular de seis meses a un año. Pudiera especificar una fecha específica de terminación. En este caso, usted puede permanecer en el departamento después de esa fecha en base de mes a mes si el dueño acepta su pago de renta.

6. ¿QUIÉN DEBERIA HACER LAS REPARACIONES A MI HOGAR?

Si usted, su familia o un amigo causan el daño, usted debería completar la reparación a menos de que su contrato de arrendamiento o el casero indiquen que no. Por ejemplo, si su niño quiebra una ventana, usted debe reponer el vidrio. Usted le puede pedir al dueño o gerente que haga la reparación, pero esté preparado a pagarla. Si usted no causó el daño, sin embargo, el dueño probablemente es el responsable por las reparaciones.

El mejor momento de pedir reparaciones o mejoras es antes de mudarse—pero después de que esté firmado el contrato de arrendamiento. Revise el departamento o casa junto con el dueño o

gerente y pida las reparaciones. Quizás quiera tener a un amigo consigo. Su amigo puede ser testigo si usted y el dueño están en desacuerdo después en cuanto a las reparaciones prometidas.

También es buena idea sacar fotos de cualquier problema, como una pata de mesa rota o lámpara descompuesta. Usted y su amigo deberían ambos poner sus iniciales y la fecha en las fotografías. Estas fotos también pueden asegurar que su depósito de seguridad le sea regresado cuando usted se mude.

Si las reparaciones no se han efectuado para la fecha acordada, envíe un recordatorio por correo y guarde una copia.

7. ¿PUEDE EL DUEÑO ENTRAR A MI CASA SIN PEDIRME PERMISO?

Sí, pero sólo en emergencias. Por ejemplo, digamos que una tina de baño se desborda en el departamento encima del suyo. El dueño puede revisar su departamento para ver si hay daños por el agua—aún si usted no está en casa.

El dueño puede entrar a su hogar por ciertas otras razones también, pero sólo después de haberle notificado con 24 horas de anticipo y sólo durante las horas hábiles regulares. Por ejemplo, si usted piensa mudarse, el dueño tiene el derecho de mostrar el departamento o casa a posibles inquilinos futuros. O, es posible que le dueño deseara que un electricista revisara los alambres eléctricos.

8. ¿QUÉ DERECHOS TIENE EL DUEÑO?

El dueño tiene el derecho de esperar que usted cumpla con los reglamentos de su acuerdo de alquiler. Por ejemplo, usted debe pagar su renta a tiempo y mantener limpio el departamento o la casa. Y debería usted tratar de no molestar a los otros inquilinos con fiestas ruidosas o un televisor que está puesto a todo volumen.

También a que usted use el departamento o casa sólo como debe de usarse. Por ejemplo, no ponga un negocio de tintorería en un departamento alquilado para uso residencial.

El dueño también tiene el derecho de esperar que usted repare cualquier cosa que usted dañe. Si usted rompe una lámpara en un departamento amueblado, digamos, usted debería de reparala o reponerla.

Si usted no cumple con los reglamentos, el dueño podría tener buena razón por pedirle que se mude. Y si usted no se muda, el dueño puede ponerle demanda de desalojamiento.

También, aunque nadie puede rehusarse a rentarle a las personas con niños, el dueño puede limitar el número de personas que viven en el departamento.

El dueño también tiene el derecho de vender el edificio. Si se vende el edificio, el contrato de arrendamiento no cambiará. El dueño debe o transferir sus depósitos al nuevo dueño o reembolsarlos. Si los depósitos son transferidos, el dueño debe informarle por escrito y darle el nombre, dirección y número de teléfono del nuevo dueño.

9. ¿QUÉ DERECHOS TENGO YO?

Usted puede rentarle su departamento a otra persona—a menos de que su contrato de arrendamiento diga que no. A esto se le llama “sub-arrendar.” Si el acuerdo prohíbe sub-arrendamiento, pregúntele al dueño y pida su permiso por escrito. Asegúrese de que su sub-inquilino es una persona responsable. Si un sub-inquilino causa daños o no paga la renta, usted tendrá que pagar.

Algunas comunidades tienen leyes de “control de rentas” que le proporcionan ciertas protecciones contra el aumento de las rentas. Esas leyes normalmente dicen cuándo y por qué cantidad puede ser aumentada su renta. Muchos gobiernos locales tienen departamentos de “mesa de renta” que le pueden ayudar con los asuntos que se tratan de las leyes y ordenanzas locales sobre la renta. (Preguntas, llame al (866) 557-7368).

Usted también tiene el derecho de tener un lugar decente en el cual vivir. La ley dicta que su departamento debe ser habitable. Si el departamento no es habitable—sin tener la culpa usted—usted se puede mudar. Puede que no tenga que pagar la renta después de mudarse, aunque tenga un contrato de arrendamiento fijo.

Según la ley, para que un lugar no sea habitable, el problema debe ser de importancia, y pudiera incluir:

- mala fontanería
- insuficiente agua fría y caliente de llave para bañarse y hacer limpieza
- falta de calor
- luces eléctricas que no funcionan bien
- terrenos y edificio en condiciones antihigienicos
- cucarachas y roedores
- insuficientes tambos de basura para su basura
- pisos, escaleras, y barandales que no están en buena condición.

Las dichas violaciones de habitabilidad deben ser hechas al Departamento de Asuntos de Consumidor (Los Ángeles County Consumer Affairs). Su número de teléfono es (213) 974-1452.

10. ¿PUEDO REPORTAR AL DUEÑO SI EL DEPARTAMENTO NO ES HABITABLE?

Sí. Digamos que la calefacción central no ha funcionado por seis semanas en pleno invierno—y el dueño no la quiere reparar, no obstante todas sus llamadas telefónicas y cartas. En este caso, usted puede reportar al dueño al departamento de inspección de edificios o viviendas (Systemic Code Enforcement) al (866) 557-RENT

¿Qué si hay ratas o ratones en el edificio? Quizás la basura se queda en un sitio por la semana completa. Llame al departamento de salud del condado o la ciudad Los Ángeles County Health Department) al número de teléfono (800) 427-8700. Mucha basura en los pasillos pudiera posar peligro de incendio. En este caso, reporte al dueño al departamento de bomberos (Fire Department).

El departamento gubernamental al que usted llame pudiera darle notificación por escrito al dueño para que corrija el problema dentro de 60 días. Si no hay mejora en ese tiempo, usted podría poner demanda contra del dueño.

11. ¿QUE PUEDO HACER EN VEZ DE REPORTAR AL DUEÑO?

Si el problema afecta la habitabilidad (vea el #9), puede hacer las reparaciones usted mismo o pagar para que se las hagan. Entonces, usted puede descontar ese dinero de su renta. Pero no puede deducir más que el monto de un mes de renta por cualquier reparación sencilla. Y no puede descontar los gastos de reparaciones más de dos veces por año.

Pudiera dejar de pagar la renta hasta que se efectúen las reparaciones. Sin embargo, esto puede ser un paso arriesgado sin consejo legal porque el dueño puede poner demanda en su contra. Y usted probablemente debería poner su dinero en una cuenta de “plica.” Esto asegurará que usted tiene el dinero para pagar la renta después de que se hagan las reparaciones, o si se tiene que mudar.

Sea como sea, escríble primero al dueño y explique lo que piensa hacer. También debe darle al dueño un tiempo razonable para efectuar las reparaciones. Por favor considere que ambos de estos remedios pudieran resultar en orden de desalojamiento si no se hacen correctamente. Pida asesoría legal antes de retener la renta o pagar por las reparaciones.

Si usted tiene una queja fuerte, es posible que también la tengan los otros inquilinos. Concretan una reunión para hablar del problema. Quizás todos los inquilinos están dispuestos a firmar una carta pidiéndole al dueño que haga las reparaciones o mejoras. Quizás deseen elegir a alguien para que se vea con el dueño de parte de los inquilinos.

Si nada de resultado, usted y los otros inquilinos pudieran considerar hacer una huelga de renta. Pero, antes de hacerlo, consideran juntar su dinero y contratar a un abogado. En California, las huelgas de renta son legales sólo bajo ciertas condiciones. Aún si no hacen huelga de renta, posiblemente necesiten la ayuda de un abogado.

12. ¿PUEDE EL DUENO PONER DEMANDA PARA DESALOJARME?

Sí. En algunos casos, el dueño puede intentar desalojarlo, ya sea su contrato de arrendamiento fijo o de alquiler mes a mes.

Si usted tiene contrato de arrendamiento fijo, el dueño puede intentar desalojarlo por razones tales como el no pagar su renta o crear un disturbio. En estos casos, el dueño debe darle notificación, por escrito, de que se mude con tres días de antelación antes de pedir orden de desalojamiento en su contra. El dueño también puede poner una demanda de desalojarle si usted rompe con alguna parte del acuerdo - o si se le pide que se salga cuando se termine su contrato de arrendamiento fijo y usted se rehusa a hacerlo.

Si usted tiene contrato de alquiler de mes a mes, el dueño le puede dar notificación por escrito de 30 días, aún si usted no ha hecho nada mal. Si usted no se muda dentro de ese tiempo, el dueño puede poner demanda de desalojamiento en su contra. Sin embargo, algunas comunidades tienen leyes que limitan las órdenes de desalojamiento a aquellas que sean por razón de “buena causa”.

Para poder usted ser desalojado, el dueño debe acudir al juzgado. La demanda en su contra se llama una acción de "juicio de desahucio".

Una demanda de desalojamiento comienza de esta manera; después de que usted recibe una notificación de 3 o 30 días y ya ha pasado ese lapso, el dueño le enviará un "escrito de agravio," o queja. Este es un documento que dice que hay una demanda en su contra. Usted tiene cinco días - incluyendo los fines de semana - para responder a la queja. También recibirá un "emplazamiento", que le dice cuándo y a dónde responder. Usted debe responder a la queja por escrito, utilizando los formularios correctos del juzgado. De no hacerlo, el caso probablemente será decidido a favor del dueño.

Para evitar una demanda, usted puede sugerir una "mediación". Esto quiere decir que "un tercero neutral" - alguien quien no tiene nada que ver con el problema - intentará ayudarles a usted y al dueño a resolver sus desacuerdos. Para encontrar un programa de mediación en su área, comuníquese con el Dispute Resolution Coordinator, Department of Consumer Affairs (Coordinador de Resolución de Disputas, Departamento de Asuntos del Consumidor), 400 R Street, Suite 3090, Sacramento, CA 95814, 916-322-5254, y pida una copia gratis del directorio de programas de resolución de disputas o llame a la oficina para el programa de Resolución de Disputas del Procurador de la ciudad al (213) 237-2744 o (213) 485-8324 (24 horas). Una guía de programas no lucrativos para resoluciones de Disputas está disponible en la Oficina de Servicios Legales, El Colegio de Abogados de California (State Bar of California), 555 Franklin St., San Francisco, CA 94102-4498, (415) 561-8268. Para más información, vea el folleto del Colegio de Abogados, "Debo tratar de resolver mi Problema Fuera de la Corte?/Una Guía para Resolver Disputas" ("Should I Try to Settle My Problem Out of Court?/A guide to dispute Resolution"). O visite la página de Internet del departamento al www.dca.ca.gov.

13. ¿PUEDE EL DUEÑO CERRARME LA CASA CON NUEVA LLAVE?

Por ley, un dueño quien quiere que usted se mude no le puede dejar su casa o departamento cerrado con nueva llave - o quitar sus pertenencias o cualquier ventana o puerta. Ni puede un dueño legalmente apagar el gas, electricidad, calefacción o agua. Si sucede cualquiera de estas cosas, usted puede demandar al dueño en un juzgado.

Si usted gana el caso, el dueño tendrá que pagar por cualquier daño. Por ejemplo, quizás la comida en su refrigerador se echó a perder porque estuvo apagada la corriente de electricidad. El dueño pudiera tener que pagarle hasta \$100 por cada día que estuvieron apagados los servicios públicos, o por lo menos \$250 por cada ley que fue quebrantada. El dueño también pudiera tener que pagar los servicios de su abogado. Sin embargo, si usted pierde el caso, usted pudiera tener que pagar los servicios del abogado del dueño.

14. ¿QUÉ HAGO CON UNA DEMANDA DE DESALOJAMIENTO?

Si la demanda tiene que ver con dinero, y la cantidad es de \$5,000 o menos, el dueño lo puede llevar a la corte de reclamos menores. Vea el folleto del State Bar (Colegio de Abogados del Estado) *¿Cómo Utilizo la Corte de Reclamos Menores?* Para informarse de cómo pedir una copia gratis, llame al 415-538-2280 o visite la página de Internet del Colegio de Abogados al www.calbar.org.

A los abogados no se les permite acudir a la corte de reclamos menores, pero usted puede conseguir la ayuda de un abogado de antemano. Por ejemplo, el abogado puede ayudar a determinar si usted puede alegar que la demanda de desalojamiento es “represalia.” Eso quiere decir que el dueño intenta castigarlo ilegalmente porque, por ejemplo, usted presentó queja en contra de él con un inspector de edificios.

Sin embargo, la mayoría de demandas de desalojamiento se entablan en el juzgado del estado, (que se llama juzgado municipal en algunos condados y juzgado superior en otros) donde usted y el dueño sí pueden ser representados por abogados.

15. ¿QUÉ PUEDO HACER SI PIERDO LA DEMANDA?

Si usted pierde, tendrá que mudarse y es posible que tenga que pagar los gastos del dueño de acudir al juzgado, incluyendo los honorarios del abogado y la renta atrasada.

También se le permite tomar el recurso de “apelación.” Esto quiere decir que usted le puede pedir a un juzgado superior que escuche su caso de nuevo. Pero de todos modos tendrá que mudarse, a menos de que el juzgado le conceda una demora hasta que se tome decisión final en el caso.

Si usted no apela, no le queda otra más que mudarse. De otra manera, el dueño puede conseguir un “escrito de posesión.” Este es un papel que le ordena al alguacil mayor que lo saque. Si usted está en un departamento, él o ella lo pondrá en la acera.

¿Qué si usted salió, pero dejó sus pertenencias? Si sus cosas valen menos de \$300, el dueño se puede quedar con ellas o venderlas, o tirarlas. Si valen más de \$300, el dueño debe darle 15 días (18 días si la notificación es por correo) para que usted las recupere. Si el dueño almacena sus cosas durante ese plazo, es posible que usted tenga que pagar los gastos de almacenaje.

16. ¿QUÉ PUEDO HACER EN CUANTO A LA DISCRIMINACIÓN?

Quizás usted cree que el dueño de un departamento o casa no le renta o lo desaloja por razón de su raza, religión, origen nacional, ascendencia, edad, orientación sexual, sexo o por ser minusválido. Quizás el dueño no les quiere rentar a usted y a persona del sexo opuesto porque no están casados.

De ser así, escríbale o llame a la oficina más cercana del California Department of Fair Employment and Housing (Departamento de Empleo y Vivienda Justos de California) o el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (El Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos). Sin embargo, quede informado que los dueños de viviendas para personas de edad avanzada no tiene que aceptar a familias con niños.

17. ¿CÓMO PUEDO ENCONTRAR A UN/A ABOGADO/A QUE ME REPRESENTE?

Si usted no conoce a un abogado, pregúntele a un amigo, compañero del trabajo, patrón o socio de negocios que le recomiende uno. Quizás le quiera preguntar si el abogado tiene experiencia con las leyes de casero/inquilino.

O, llame a un servicio de referencia de abogados certificado por el Colegio de Abogados. Busque en las Páginas Amarillas del directorio telefónico al comienzo de la sección de “Attorneys” (Abogados) bajo “Attorney Referral Service” (Servicio de Referencia de Abogados), o

comuníquese con la asociación de abogados legal. Para ver una lista en Internet de servicios de referencia de abogados certificados, visite la página de Internet del State Bar al www.calbar.org

Los servicios de referencia de abogados intentan encontrar al abogado indicado para su problema específico. La mayoría de estos servicios ofrecen consultas iniciales de media hora a un precio módico (generalmente de \$25 a \$50).

Los precios de los servicios de referencia varían. No se le olvide preguntar si hay un cobro por la referencia o por la consulta inicial. Y si decide contratar a un abogado, asegúrese de que entiende para qué va a pagar, cuánto costará y cuándo se espera que usted pague su cuenta.

¿Qué si no tiene suficiente dinero para pagar por asesoría legal? Puede usted pertenecer a un “plan de seguridad legal” que cubre el tipo de servicios que usted necesitará. O si sus ingresos son muy bajos, quizás califique para recibir ayuda legal gratis o a bajo precio. Revise las páginas blancas de su directorio telefónico para encontrar un programa de servicios legales, como una sociedad de auxilios legales, en su condado. También le puede preguntar a la asociación de abogados certificados por el Colegio de Abogados ofrece consejo legal gratis para personas de escasos recursos o si le puede indicar alguna organización de servicios legales sin costo.

Para más información, vea el folleto del Colegio de Abogados ***¿Cómo Busco y Consigo un Abogado?*** Para conseguir una copia gratis de este folleto y de otros folletos de información al consumidor del Colegio de Abogados, marque el 415-538-2280. O visite la página de Internet del Colegio de Abogados—www.calbar.org—en la cual encontrará los folletos de información al consumidor y también información en cuanto a cómo pedirlos. También se pueden mandar pedir los folletos a granel.

*Las categorías protegidas deben incluir: raza, sexo, religión, origen nacional, ascendencia, color, edad, estado familiar (la presencia de niños), incapacidad mental y física (incluyendo SIDA y HIV), orientación sexual, estado civil, fuente de ingresos y otras razones arbitrarias.

THE STATE BAR OF CALIFORNIA (EL COLEGIO DE ABOGADOS DEL ESTADO DE CALIFORNIA) ayudó con la refundición de este folleto, 555 Franklin Street, San Francisco, California, 94101-4498. Le queremos agradecer al Colegio de Abogados de California (State Bar of California) por permitir que la división de La Estabilización para Alquileres (The Rent Stabilization Division) reprodujera la materia en este boletín.

[S:PUBLIC INFORMATION BULLETINS\LAHD#46ABULL- 9/-05-MI]