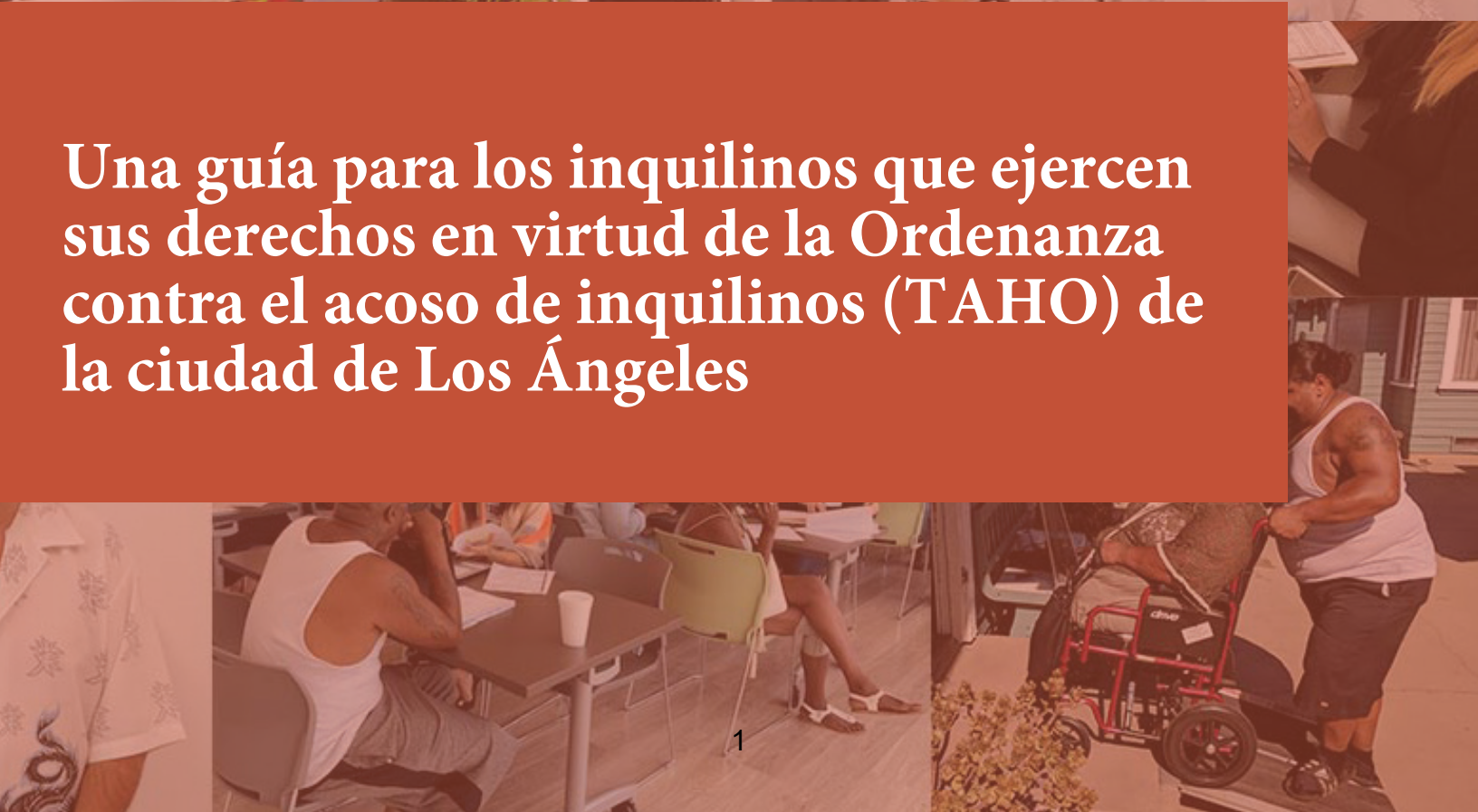




# Una guía para los inquilinos que ejercen sus derechos en virtud de la Ordenanza contra el acoso de inquilinos (TAHO) de la ciudad de Los Ángeles



# ¿Qué es el Acoso?

Un inquilino tiene el derecho legal de disfrutar de “paz y tranquilidad” en el lugar donde vive. Esto significa que usted tiene derecho a que su arrendador no lo moleste o moleste sin razón. El acoso es que su arrendador (o alguien a quien controle) haga o no haga algo a propósito para perturbar la paz y tranquilidad en su hogar. El acoso puede incluir muchas cosas, como amenazas, abuso verbal, negarse a hacer las reparaciones necesarias y otras cosas definidas por la ley contra el acoso de inquilinos de Los Ángeles (que algunas personas llaman TAHO).

# ¿Qué Puedo Hacer si Mi Arrendador me Está Acosando?

La Ordenanza contra el Acoso de Inquilinos (TAHO, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Los Ángeles le otorga dos derechos:

**Derecho Uno:** Demandar a su arrendador.

**A)** Puede demandar a su arrendador y pedirle a la corte que deje de acosarlo y que le pague dinero por el daño que le causó. Puede demandar a su arrendador en la corte de reclamos menores o puede encontrar un abogado que lo ayude a demandar a su arrendador fuera de la corte de reclamos menores. En la corte de reclamos menores, nadie puede usar un abogado y la cantidad máxima de dinero que la corte puede darle es \$10,000.

**B)** Si gana su caso, la corte puede darle:

- 1) Dinero para pagar por el daño que sufrió. Debe tener prueba para mostrarle a la corte cómo fue dañado y cuánto dinero le costó. Por ejemplo, si pagó por una reparación que el arrendador se negó a hacer, deberá mostrar un recibo por el dinero que pagó por la reparación.
- 2) Una disminución en el monto del alquiler que le debe al arrendador en función de la disminución en los servicios de vivienda.
- 3) Una sanción de hasta \$10,000 por cada vez que el Propietario violó la ley contra el acoso de inquilinos, según la gravedad de la situación. Si está discapacitado o tiene más de 65 años, podría recibir \$5,000 adicionales por cada vez que el arrendador violó la ley.

- 4) Gastos de reubicación si se mudó debido al acoso.
- 5) Una orden judicial para que el arrendador deje de acosarlo; y
- 6) Cualquier otra cosa que el tribunal considere apropiada en su caso.

**c)** LAFLA tiene información para ayudar a los inquilinos a demandar a sus propietarios en la corte de reclamos menores. Llame al (800) 399-4529 o visite <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> para obtener más información.

**Derecho Dos:** El acoso puede ser una defensa si el propietario lo demanda para desalojarlo. Debe informar a la corte sobre cualquier acoso por parte de su arrendador para defenderse en un caso de desalojo. Este tipo de defensa se denomina “defensa afirmativa” y los casos de desalojo se denominan casos de “retención ilegal”. Tiene que mencionar todas sus “defensas afirmativas” cuando responde por primera vez a su caso de desalojo. Si recibe documentos para una demanda de desalojo, debe hablar con un abogado lo antes posible. Solo tiene 5 días para responder a la demanda una vez que reciba los documentos de la demanda de desalojo. Si no responde a la demanda, podría perder su caso automáticamente (esto se denomina “fallo por incomparecencia del demandado”).

Las leyes de la ciudad de Los Ángeles castigan a los propietarios que infringen la ley. Si le informa al arrendador acerca de estas sanciones, podría ayudarlo a detener el acoso.

1. Primero, la ciudad de Los Ángeles puede presentar cargos penales contra un propietario por acosar a un inquilino. Los cargos penales pueden dar lugar a una multa de hasta \$1,000 por cargo, hasta 6 meses de cárcel, o ambos.
2. En segundo lugar, existe una "multa por ajuste de alquiler" para las unidades de alquiler protegidas por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de la Ciudad (conocida como "LARSO"). Esto significa que si abandona su unidad debido al acoso del arrendador y presenta un caso judicial por acoso exitoso contra el arrendador, el arrendador solo puede alquilar la unidad al mismo precio que se la alquiló a usted. Esto ayuda a evitar que los propietarios acosen a los inquilinos para que se muden y puedan aumentar el alquiler. El propietario solo podría cobrarle al próximo inquilino el mismo alquiler que le cobró a usted.

# Acoso Bajo la Ley TAHO de Los Ángeles

A) La ciudad de Los Ángeles aprobó una ley que declara ilegal que los propietarios acosen a sus inquilinos. Todo acoso destinado a lastimarlo que no tenga un propósito legal es ilegal. La ley también da 16 ejemplos de acoso:

1) Reducir o eliminar un servicio de vivienda requerido por su contrato de arrendamiento, contrato o por ley. Por ejemplo, tomar un lugar de estacionamiento incluido en su contrato de arrendamiento, apagar la calefacción o eliminar los servicios de lavandería.

2) No hacer las reparaciones necesarias que exige la ley. Por ejemplo, no arreglar el calentador de agua o la plomería.

a) Antes de demandar por una reparación, debe darle al arrendador un "aviso" (lo que significa que debe informarle) sobre la reparación necesaria y darle una cantidad de tiempo razonable para realizar la reparación. El aviso debe ser por escrito y usted debe conservar una copia junto con la prueba de que se le entregó al arrendador. Un tiempo "razonable" para hacer una reparación depende de la seriedad de la reparación necesaria. Por ejemplo, no tener calefacción en invierno es más urgente que no tener calefacción en verano. Dos semanas suele ser un tiempo razonable para una reparación necesaria.

3) El arrendador entrando a su unidad o tomando fotos de su unidad de manera irrazonable. Los propietarios pueden ingresar a su unidad con un aviso "razonable" por un motivo legal, como hacer reparaciones, o sin previo aviso en caso de emergencia. Veinticuatro (24) horas generalmente se considera una cantidad razonable de aviso para ingresar a su unidad. Hable con un abogado sobre su situación si cree que el propietario ingresó a su unidad de una manera que no fue razonable.

4) El arrendador usa palabras o lenguaje corporal para amenazarlo con lastimarlo físicamente.

5) El arrendador tratando de obligarlo a mudarse ofreciéndole dinero.

a) Los propietarios pueden ofrecer comprarle su unidad LARSO bajo el Programa de Notificación de Compra Total del Inquilino.

Su arrendador necesitaría darle un aviso sobre sus derechos bajo la ley. Si lo hacen, es posible que la oferta de compra no se considere acoso

6) El arrendador mintiéndole, engañándolo u ocultándole información importante para obligarlo a mudarse.

7) El arrendador amenaza con desalojarlo, incluso mediante la entrega de un aviso de desalojo, basado en hechos que el arrendador no tiene motivos para pensar que son ciertos.

a) Tiene que ganar su caso de desalojo o hacer que se desestime antes de que el arrendador sea responsable de acoso en virtud de esta disposición.

8) El arrendador amenaza con hacer o no hacer algo que interfiere con la paz y tranquilidad de su hogar. O un propietario que amenaza con hacer algo o no hacer algo que haría inhabitable la unidad de alquiler.

9) El arrendador se niega a reconocer o aceptar su alquiler cuando usted paga de la forma en que se supone que debe hacerlo en su contrato de arrendamiento o de la forma en que normalmente paga.

10) El arrendador preguntando sobre su estatus migratorio o el estatus migratorio de su familia o compañero de cuarto. Esto puede incluir que el arrendador obligue a usted, a su familia o a un compañero de cuarto a decir o probar cosas sobre el estado migratorio.

a) Si vive en una vivienda subsidiada como la Sección 8, la Autoridad de Vivienda puede hacerle preguntas sobre su estatus migratorio y eso no es ilegal.

11) El arrendador amenaza con dar o dar información sobre el estado migratorio de su hogar a alguien.

12) El arrendador dando información sobre usted o amenazando con dar información sobre usted a alguien en el gobierno para obligarlo a mudarse o porque usted hizo algo protegido legalmente. Por ejemplo, si su arrendador amenaza con llamar a los servicios de protección infantil si no deja de quejarse de las malas condiciones o si no se muda.

13) Que el arrendador lo discrimine por su raza, género, orientación sexual o cualquier otra cosa protegida por la ley.

a) Por lo general, debe probar que el arrendador lo discriminó debido a la característica protegida. Esto puede ser difícil de demostrar porque puede ser difícil encontrar pruebas de por qué el propietario hizo lo que hizo..

14) El propietario toma represalias contra usted por organizarse con otros inquilinos o iniciar un sindicato de inquilinos.

15) El arrendador invadiendo su privacidad o solicitando información que vulnera su derecho a la privacidad. Por ejemplo: preguntar sobre su estado de residencia o ciudadanía, o su número de seguro social solo para acosarlo.

a) En viviendas subvencionadas y algunas otras situaciones, la ley puede permitir que un arrendador le pida su número de seguro social. Consulte con un abogado para determinar si el propietario que le pidió su número de seguro social era legal.

16) Hacer o no hacer cosas repetidamente que interrumpen sustancialmente su derecho a la paz y la tranquilidad en su hogar o que probablemente harían que alguien se mudara.

## Una Lista de Verificación para Inquilinos que Sufren Acoso

**A) Anote todo:**

1) Escriba todo lo que pueda acerca de lo que su arrendador está haciendo mal. Incluya las fechas y los nombres de cualquier otra persona que haya visto lo que sucedió. Tome notas sobre lo que hizo también, como llamar a la compañía de servicios públicos para informar sobre un corte o decirle al propietario/administrador de la propiedad que haga algo (como hacer una reparación) o que deje de hacer algo (como entrar a su casa sin avisar). Comuníquese con su arrendador por escrito para que tenga un registro de lo que sucedió. El correo electrónico o los mensajes de texto pueden ser una buena forma de enviar estas comunicaciones. Mantenga las comunicaciones con su arrendador breves, informativas y formales.

a) Llevar un registro de lo sucedido. Por ejemplo, “15 de julio de 2022: se cortó la electricidad a las 4 a.m. Estaba fuera hasta las 10 pm del domingo. Llamé al DWP y le envié un correo electrónico al administrador de la propiedad. Esposa y vecina Marty en la unidad 4C fueron testigos”.

2) Conserve Copias de Documentos y Comunicaciones:

a) Quiere guardar todo lo que pueda sobre el acoso que está experimentando. Guarda mensajes de texto/correos electrónicos con tu arrendador. Si recibe avisos del arrendador o de la compañía de servicios públicos, o algo por escrito sobre lo que está experimentando, guarde una copia. Necesitará esta información si presenta una demanda contra su arrendador para probar el acoso que experimentó y el daño que sufrió.

**B) Envíe una carta formal diciéndole al arrendador que haga algo (como hacer una reparación necesaria) o que deje de hacer algo (como acosarlo).**

1) Si su arrendador lo está acosando, envíe una carta diciéndole que deje de hacerlo. Envíe la carta al arrendador incluso si es un administrador el que lo acosa. Si cree que enviar la carta empeorará las cosas, hable primero con un abogado o un organizador de inquilinos. Sin embargo, deberá enviar una carta y darle al propietario la oportunidad de detenerse después de la carta antes de demandarlo. Si el propietario detiene el comportamiento de acoso dentro de un tiempo razonable después de enviar la carta de demanda, es posible que no pueda entablar una demanda contra ellos por el acoso. Debe consultar con un abogado sobre su situación antes de presentar una demanda.

2) Presentar una queja ante el Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD). LAHD puede hacer que su arrendador detenga el acoso. Incluso si LAHD no puede ayudar, presentar una queja ayuda a demostrar que trató de solucionar el problema y también puede ayudar a otros inquilinos. Se puede comunicar con LAHD por teléfono al (866) 557-7368 o en línea en <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>

3) Hable con un abogado o piense en presentar un caso de reclamos menores. Si califica para los servicios legales con LAFLA, LAFLA puede ayudarlo a demandar a su arrendador o ayudarlo con su caso de reclamos menores. Puede comunicarse con LAFLA al (800) 399-4529 o en línea en [www.lafla.org](http://www.lafla.org). Si LAFLA no puede ayudarlo, podemos proporcionarle una lista de abogados que podrían ayudarlo.

