



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenantstogether.org

Preguntas más frecuentes de los inquilinos después de desastres naturales: Incendios
Este volante ha sido diseñado para ayudar a los inquilinos que han sido afectados por los recientes incendios. Agradecimiento especial a Fair Housing Napa Valley por su ayuda con esta hoja de datos.

1: He sido desplazado por incendios en nuestra área. ¿Qué debo hacer?

Estos son algunos recursos útiles para inquilinos desplazados por los incendios:

- La Cruz Roja: **(855) 891-7325** para refugio de emergencia y asistencia.
- Agencia de Administración de Emergencias de California; www.calema.ca.gov o **(916) 845-8510**.
- Oficina del Fiscal General de California para la extorsión de precios, incluyendo los aumentos en el alquiler de más del 10% después de los incendios. Los inquilinos pueden presentar sus quejas a la Unidad de Consulta Pública por teléfono al (916) 210-6276 o gratis en (800) 952-5225, o visitar <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>.
- Línea de Ayuda para Desastres, ofrecida por la agencia de Asistencia Legal del Área de la Bahía: (800) 551-5554, utilice opción 7.
- Línea Legal de la Colaborativa de Resiliencia del Área de la Bahía: (415) 575-3120 (disponible para todas las personas afectadas por los incendios en 7 condados del norte de CA, independientemente de sus ingresos.)
- 211 Área de la Bahía: Marque 2-1-1 o visite <http://www.211bayarea.org/> para ser referidos con respecto a varios servicios en los condados de Napa y Solano
- Tenants Together: Línea directa de derechos del inquilino: **(888) 495-8020**.

2: ¿Todavía tengo que pagar el alquiler si no puedo usar la unidad?

La responsabilidad de pagar el alquiler dependerá de la magnitud del daño en la unidad.

a. La unidad está completamente destruida: Si la unidad ha sido destruida por completo, su arrendamiento terminará. El propietario no puede exigir ni cobrarle alquiler y usted ya no tiene derecho a vivir allí. Esto se debe a que el objeto del acuerdo entre usted y su propietario, el departamento/ casa, ya no existe, y ya no se puede alquilar. (Cal. Civ. Code §1933).

b. La unidad no fue destruida pero ha sido marcada en rojo: Su contrato de arrendamiento no finaliza porque el propietario podrá rentarle la unidad una vez que haya sido reparada. (*Erlach v. Sierra Asset Servicing, LLC*, 226 Cal. App. 4th 1281 (2014)). Sin embargo, el propietario no puede exigir ni cobrarle alquiler mientras la unidad no pueda usarse. Una vez que un inspector de la ciudad declare que la unidad es segura para ser habitada nuevamente, usted tiene derecho a seguir ocupando la unidad de acuerdo con los términos de su contrato de arrendamiento. En ese momento, deberá volver a pagar el alquiler a su arrendador.

3: Fui desplazado por el incendio. ¿Tengo derecho a pagos de reubicación?

Aunque el Código de Salud y Seguridad de California estipula que los propietarios son generalmente responsables de proporcionar los beneficios de reubicación cuando un edificio presenta una etiqueta roja, los propietarios están exentos de proporcionar beneficios en caso de un "desastre natural" (Código de Salud y Seguridad § 17975.4). Esto significa que el propietario no está obligado por la ley estatal a proporcionarle beneficios de reubicación debido a los incendios. Aunque la mayoría de las municipalidades no tienen leyes específicas de reubicación, el estado de California les permite ofrecer ayuda adicional a los inquilinos desplazados en caso de una emergencia. Consulte con su condado local para ver si hay pagos de reubicación disponibles.

Tenga en cuenta que si tiene un seguro para inquilinos, es posible que pueda recuperar algunos de los costos de reubicación. Sin embargo, muchos proveedores de seguros afirmativamente excluyen los desastres naturales de la cobertura de la póliza. Póngase en contacto directo con su proveedor de seguros de inquilinos o consulte su póliza para determinar si puede recuperarse por daños.

4: Mi edificio estaba marcado de rojo. ¿Puedo volver a entrar al edificio para obtener mis pertenencias?

El que pueda reingresar al edificio para obtener sus pertenencias dependerá de la magnitud del daño causado a éste. Comuníquese con su Departamento de Construcción local o con el Inspector de la Ciudad para averiguar si puede volver a ingresar al edificio, y cuándo. Para los residentes de Napa, comuníquese con la División de Construcción de Napa al (707) 257-1063. Por favor no ingrese al edificio sin hablar primero con el oficial apropiado.

5. ¿Puedo ser compensado si mis posesiones fueron destruidas por el fuego?

A menos de que la pérdida de sus pertenencias sea de alguna manera el resultado de la negligencia del propietario, el propietario generalmente no es responsable de reembolsar el costo de sus posesiones destruidas. De todas maneras, si tiene una póliza de seguro para inquilinos, es posible que pueda recuperar esos costos. Como se señaló anteriormente, muchos proveedores de seguros excluyen los desastres naturales de la cobertura de la póliza. Deberá ponerse en contacto con su agente de seguros de inquilinos y analizar su póliza para determinar si puede recuperarse de los daños.

6. ¿Qué sucede con mi depósito de seguridad si la unidad es destruida por un incendio?

Si el fuego ha destruido su unidad de alquiler, se termina el contrato. El propietario debe reembolsar las porciones no utilizadas del alquiler y devolver los depósitos de seguridad. Ver Cal. Código Civil §§ 1933, 1935. El propietario no puede aplicar su depósito de seguridad para reparaciones por daños por el fuego que usted no causó.

7: Estoy tratando de encontrar un nuevo lugar para hospedarme y los precios son extremadamente altos. ¿Hay algún límite en lo que los propietarios pueden cobrar por el alquiler después de estos incendios?

Sí. La ley estatal prohíbe el aumento de precios después de un desastre natural. (Ver la Sección 396 del Código Penal de CA.) El Gobernador ha declarado el estado de emergencia en nueve condados debido a incendios forestales, lo que desencadenó la ley estatal de aumento de precios. Por lo tanto, los propietarios, hoteleros y otros proveedores de vivienda no pueden aumentar los precios en más del 10%, a menos que puedan demostrar que el aumento en el precio es directamente atribuible a los aumentos en los costos. Si cree que es víctima de un aumento de precios en violación del código penal, comuníquese con los recursos mencionados anteriormente, así como con su fiscal general local. El aumento de precios es un crimen. Las ciudades y condados locales también pueden declarar emergencias que provocan protecciones de aumento de precios. Puede ponerse en contacto con los oficiales municipales locales para averiguar si su ciudad ha hecho tal declaración.