

HABITABILITY HABITABILIDAD

Fidel Hinojosa, Staff Attorney

Eviction Defense Center

Legal Aid Foundation of Los Angeles (LAFLA)



What is the Eviction Defense Center?

**FIGHT. DEFEND.
PRESERVE.**

We fight for the marginalized. We defend against unjust evictions. We preserve safe and affordable housing.

For over 40 years at LAFLA, the Eviction Defense Center (EDC) seeks to provide legal assistance for families and individuals who are facing evictions throughout Los Angeles County at no cost.

Our services focus on:

- Full & Limited Scope Legal Unlawful Detainer (UD) representation to our tenants **CLIENTS**
- Eviction Prevention thru Tenant Advocacy;
- Community Outreaches/Clinics.

¿Qué es el Centro de Defensa contra Desalojos?

**LUCHAR. DEFENDER.
PRESERVAR.**

Luchamos por los marginados. Nos defendemos contra los desalojos injustos. Preservamos viviendas seguras y asequibles.

Durante más de 40 años en LAFLA, el Centro de Defensa contra Desalojos (EDC) busca brindar asistencia legal a familias e individuos que enfrentan desalojos en todo el condado de Los Ángeles sin costo alguno.

Nuestros servicios se centran en:

- Representación legal de retención ilegal (UD) de alcance completo y limitado ante nuestros inquilinos **CLIENTES**
- Prevención de desalojos a través de la defensa de los inquilinos
- Alcance comunitario/clínicas.

Zoom Rules

- Please keep your microphone muted during the presentation
- Remember – this is an open space. There is no confidentiality
- If you have questions, feel free to write them in the chat. We will be taking questions at the end of the presentation.

Reglas del Zoom

- Por favor, mantenga su micrófono silenciado durante la presentación
- Recuerde que se trata de un espacio abierto. No hay confidencialidad.
- Si tienes preguntas, no dudes en escribirlas en el chat. Aceptaremos preguntas al final de la presentación.

No legal advice

- Information presented in this workshop is for informational and educational purposes only.
 - Slides will be shared with you following today's presentation.
- Questions answered following the presentation are general advice only – **we cannot give you legal advice specific to your situation.**
- This presentation and the answers given to questions are legal information, not legal advice. If you need legal advice, you should consult with an attorney who specializes in habitability.

Sin asesoramiento jurídico

- La información presentada en este taller tiene únicamente fines informativos y educativos.
 - Las diapositivas serán compartidas con usted después de la presentación de hoy.
- Las preguntas contestadas después de la presentación son sólo consejos generales - **no podemos darle consejos legales específicos para su situación.**
- Esta presentación y las respuestas dadas las preguntas son información jurídica, no asesoramiento jurídico. Si necesita asesoramiento jurídico, debe consultar a un abogado especializado en habitabilidad.

Agenda

- What is “Habitability”?
- Landlord’s Responsibilities
- Tenant’s Responsibilities
- What to do when...
- Q&A

Agenda

- ¿Qué es “Habitabilidad”?
- Responsabilidades del propietario
- Responsabilidades del inquilino
- Qué hacer cuando...
- P&R



WHAT IS HABITABILITY?
¿QUÉ ES HABITABILIDAD?

WHAT IS HABITABILITY? ¿QUÉ ES HABITABILIDAD?

Topics

- Defining “habitability”
- Am I protected?
- What makes a unit uninhabitable?
- Other kinds of conditions

Tópicos

- Definición de “habitabilidad”
- ¿Estoy protegido?
- ¿Qué hace inhabitable una vivienda?
- Otros tipos de condiciones

Defining “Habitability”

- “Habitable” just means the rental unit is 'safe and livable'
- But, how to determine if a unit is 'safe and livable'?
 - Unit is considered 'safe and livable' if it **substantially complies** with state and local building and health codes

Definición de “Habitabilidad”

- “Habitable” simplemente significa que la vivienda de alquiler es 'segura y habitable'
- ¿Pero, cómo determinar si una vivienda es 'segura y habitable'?
 - La unidad de alquiler **cumple sustancialmente** los códigos de construcción y sanidad locales y estatales.

Am I protected?

- Yes!
 - ALL residential rental units are covered
- Implied Warranty of Habitability
 - Implied into all residential rental agreements/leases
 - Means it's there **automatically**
 - No matter what your lease says, and even if you don't have a written lease
 - *Green v. Superior Court*
- Civil Code 1941

¿Estoy protegido?

- ¡Sí!
- TODAS las viviendas de alquiler están cubiertas
- Garantía implícita de habitabilidad
 - Implícita en todos los contratos de alquiler de viviendas.
 - Significa que está ahí **automáticamente**
 - No importa lo que diga su contrato de arrendamiento, y incluso si usted no tiene un contrato de arrendamiento por escrito
 - *Green contra el Tribunal Superior*
- Código Civil 1941

What makes a unit uninhabitable?

- "Uninhabitable" = means the rental unit does not meet the definition of "habitable"
- Does NOT mean it's impossible to live there at all
 - May be annoying, difficult, unpleasant, or even dangerous, but -
 - Just because you continue to live in an uninhabitable unit does not make it legally habitable.

¿Qué hace inhabitable una vivienda?

- "Inhabitable" = significa que la unidad de alquiler no cumple la definición de "habitable"
- NO significa que sea imposible vivir allí en absoluto
 - Puede ser molesto, difícil, desagradable o incluso peligroso, pero -
 - El hecho de que siga viviendo en una vivienda inhabitable no la convierte en legalmente habitable.

A unit is uninhabitable if it **DOES NOT HAVE:**

- Effective waterproofing and weather protection of roof and exterior walls, including unbroken windows and doors
- Plumbing facilities in good working order
 - Hot and cold running water
 - Connected to a sewage disposal system
- Gas & heating facilities in good working order
- Electric system in good working order
- Working smoke detectors in all bedrooms and other designated areas (except for mobile homes)
- Carbon monoxide detectors if the unit either:
 - Includes appliances that utilize fossil fuels or
 - Has an attached garage
- Locking mailbox for each unit

Una vivienda es inhabitable si **NO TIENE:**

- Impermeabilización eficaz y protección contra la intemperie del tejado y las paredes exteriores, incluidas ventanas y puertas intactas
- Instalaciones de fontanería en buen estado de funcionamiento
 - Agua corriente caliente y fría
 - Conexión a un sistema de evacuación de aguas residuales
- Instalaciones de gas y calefacción en buen estado de funcionamiento
- Sistema eléctrico en buen estado de funcionamiento
- Detectores de humo en funcionamiento en todos los dormitorios y otras zonas designadas (excepto en las casas móviles)
- Detectores de monóxido de carbono si la unidad:
 - Incluye aparatos que utilizan combustibles fósiles o
 - Tiene un garaje anexo
- Buzón con cerradura para cada unidad

A unit is uninhabitable if it **HAS**:

- Lead hazard
- Structural hazard
- Inadequate sanitation
- Nuisance that endangers the health, life, safety, property, or welfare of the occupants or the public
- Mold
 - visible growth
 - determined by a health officer or code enforcement officer
- Methamphetamine contamination
 - if notified by a local health officer

Una vivienda es inhabitable si **TIENE**:

- Peligro del plomo
- Peligro estructural
- Saneamiento inadecuado
- Molestias que ponen en peligro la salud, la vida, la seguridad, la propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público.
- Moho
 - Crecimiento visible
 - Determinado por un funcionario de sanidad o de aplicación de códigos
- Contaminación por metanfetamina
 - So lo notifica un funcionario de sanidad local

What about other kinds of conditions?

- There may be repairs needed that do not make the unit **legally uninhabitable**
 - Often connected to amenities:
 - For example: refrigerator, laundry room, parking, pool
- Who is responsible for these repairs?
 - Generally, landlord must also complete maintenance work
 - Look to your written lease agreement, if you have one
- However – if conditions of the amenities interferes with tenants' ability to use them, then you may have a right to a reduced rent while they are in unusable condition

¿Y otros tipos de condiciones?

- Pueden ser necesarias reparaciones que no hagan la unidad **legalmente inhabitable**
 - Suelen estar relacionados con servicios:
 - Por ejemplo: frigorífico, lavandería, aparcamiento, piscina...
- ¿Quién es responsable de estas reparaciones?
 - Por lo general, el propietario también debe realizar las tareas de mantenimiento
 - Consulte el contrato de alquiler, si lo tiene
- Pero – si el estado de los servicios interfiere con la capacidad de los inquilinos para utilizarlos, entonces usted puede tener derecho a una reducción del alquiler, mientras que están en condiciones inutilizables

LANDLORD'S RESPONSIBILITIES

RESPONSIBILIDADES DEL PROPIETARIO

Topics

- Responsible for...
- NOT responsible for...
- What if the tenant hasn't paid rent?

Tópicos

- Responsable de...
- NO responsable de...
- ¿Qué pasa si el inquilino no ha pagado el alquiler?



Landlords are responsible for...

- Repairing conditions that seriously affect the rental unit's habitability
 - Ensuring all rental units are habitable by completing necessary repairs to maintain the unit's habitability

Los propietarios son responsables de...

- Reparación de las condiciones que afectan gravemente a la habitabilidad de la unidad de alquiler
 - Garantizar que todas las unidades de alquiler sean habitables realizando las reparaciones necesarias para mantener la habitabilidad de la unidad

Landlords are NOT responsible for...

- Repairing damages caused by tenant
 - Ex: neglect or abuse of unit or of common areas
- Repairing damages caused by tenant's family, guests, and pets

Los propietarios NO son responsables de...

- Reparación de daños causados por el inquilino
 - Ej: negligencia o abuso de al unidad o de las zonas comunes
- Reparación de daños causados por la familia, invitados y mascotas del inquilino

What if the tenant hasn't paid rent?

- Landlord is still responsible for ensuring all rental units are habitable
 - Tenant's responsibility to pay rent is ***unrelated*** to Landlord's responsibility to make repairs
- Later, we will discuss options of what to do if the Landlord is not making repairs that they are responsible for

¿Qué pasa si el inquilino no ha pagado al alquiler?

- El propietario sigue siendo responsable de garantizar la habitabilidad de todas las viviendas de alquiler
 - La responsabilidad del inquilino de pagar el alquiler ***no está relacionada*** con la responsabilidad del propietario de hacer reparaciones
- Más adelante discutiremos qué hacer si el propietario no hace las reparaciones de las que es responsable.

TENANT'S RESPONSIBILITIES RESPONSIBILIDADES DEL INQUILINO

TENANT'S RESPONSIBILITIES

RESPONSIBILIDADES DEL INQUILINO

Topics

- Responsible for...
- NOT responsible for...
- What if the landlord hasn't made any repairs?

Tópicos

- Responsable de...
- NO responsable de...
- ¿Y si el propietario no ha hecho ninguna reparación?

Tenants are responsible for...

- Notifying the landlord when repairs are needed
 - Landlord can't make a repair they don't know about
- Taking reasonable care of their units and common areas
 - Must act to keep clean and undamaged:
 - Use and operate fixtures properly
 - Dispose of trash in a sanitary manner
 - Keep premises clean = not creating/contributing to mess or damage (e.g. don't litter, pick up after your pets, etc.)
- Repairing damages caused by their neglect or abuse
 - Or damage caused by family, guests, and pets

Los inquilinos son responsables para...

- Notificar al propietario las reparaciones necesarias
 - El propietario no puede hacer una reparación que desconoce
- Cuidar razonablemente sus unidades y zonas comunes
 - Deben actuar para mantenerlos limpios y sin daños
 - Utilizar y hacer funcionar correctamente las instalaciones
 - Tirar la basura de forma higiénica
 - Mantener limpios los locales = no ensuciar ni causar desperfectos (por ejemplo, no tirar la basura, recoger los excrementos de tu perro, etc.)
- Reparar los daños causados por su negligencia o abuso
 - O daños causados por la familia, invitados y mascotas

Tenants are NOT responsible for...

- Maintenance and cleaning of common areas
- Repairing damages or defects caused by normal wear and tear
- Repairing damages caused by other tenants (or their guests, family, and/or pets)

Los inquilinos no son responsables para...

- Cuidar razonablemente de sus unidades y zonas comunes
- Reparación de daños o defectos causados por el desgaste normal
- Reparación de daños causados por otros inquilinos (o sus invitados, familiares, y/o mascotas)



WHAT TO DO WHEN... QUÉ HACER CUANDO...

WHAT TO DO WHEN... QUÉ HACER CUANDO...

Topics

- ...You notice a repair is needed
- ...Repairs are not made
- ...Your landlord has filed an unlawful detainer for nonpayment but hasn't made repairs
- ...You move out of your unit

Tópicos

- ...Note que se necesita una reparación
- ... No se hacen reparaciones
- ...Su propietario ha presentado una demanda de desalojo por impago per no ha hecho las reparaciones
- ...Se muda de su unidad

When you notice a repair is needed...

- Notify the landlord the repair is needed
 - In writing, if possible
 - Keep a record of the request
- Landlord may take a reasonable time to make the repairs
 - What is "reasonable" will depend on the nature of the damage
 - Could range from 1-2 days for urgent issues or up to 30 days

Cuando note que se necesita una reparación...

- Notificar al propietario la necesidad de reparación
 - Por escrito, si es posible
 - Conserve un registro de la solicitud
- El propietario puede tardar un tiempo razonable en hacer las reparaciones
 - Lo que es "razonable" dependerá de la naturaleza de los daños
 - Puede ser de 1 ó 2 días en caso de urgencia o de hasta 30 días

When repairs are not made...

- Keep records of:
 - Your requests for repairs made to the landlord
 - Photos/videos of the damage
- File a complaint
- Sue the landlord
- Self-help
 - Withholding rent (not recommended)
 - Repair and deduct (not recommended)
 - Abandonment

Cuando no se hacen reparaciones...

- Lleve un registro de:
 - Sus solicitudes de reparación al propietario
 - Fotos/vídeos de los daños
- Presentar una denuncia
- Demandar al propietario
- Autoayuda
 - Retener el alquiler (no recomendado)
 - Reparar y deducir (no recomendable)
 - Abandono

File a complaint

- File a complaint with local city department(s)
 - May need to contact different department(s) depending on the type of issue(s)
 - Ex: Los Angeles Housing Department, Public Health, Los Angeles Department Building Safety
 - *Note: if you live in Los Angeles City and have mold, contact Public Health*
- File a consumer complaint
 - LA County Department of Consumer & Business Affairs
- Note: this can have unintended consequences
 - Landlord retaliation and/or harassment
 - Building might be red-tagged (you will have to leave because of safety concerns or possible if illegal unit)

Presentar una Denuncia

- Presentar una denuncia ante los servicios municipales
 - Puede ser necesario ponerse en contacto con distintos departamentos en función del tipo de problema
 - Ex: Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD), Public Health (Salud Pública), Seguridad de los edificios del Departamento de Los Ángeles (LADBS)
 - *Nota: si vive en la ciudad de Los Ángeles y tiene moho, póngase en contacto con Salud Pública*
- Presentar una reclamación de consumo
 - Departamento de Consumo y Asuntos Comerciales del Condado de Los Ángeles
- Nota: esto puede tener consecuencias no deseadas
 - Represalias y/o acoso por parte del propietario
 - El edificio puede ser marcado en rojo (tendrá que abandonarlo por motivos de seguridad o posible si la unidad ilegal)

Sue the landlord

- Affirmative lawsuit
 - Means you are the one filing the lawsuit
- Two options:
 - **Small Claims**
 - No lawyers allowed
 - Can only sue for up to \$12,500
 - **Civil action**
 - If your claim is higher than \$12,500
 - Recommended to have lawyer represent you
 - May take a long time (years)

Demandar al Propietario

- Demanda afirmativa
 - Significa que es usted quien presenta la demanda
- Dos opciones:
 - **Reclamaciones de menor cuantía**
 - No se permiten abogados
 - Sólo puede demandar hasta 12.500 dólares
 - **Demanda civil**
 - Si su reclamación es superior a 12.500 dólares
 - Se recomienda que le represente un abogado
 - Puede llevar mucho tiempo (años)

Self Help: Withholding Rent

- **NOT recommended**
 - Puts you at risk of eviction for nonpayment
- What is it?
 - Paying less than the full rent amount because repairs have not been made
- Why is it risky?
 - Tricky for Tenant to do so in the legally proper manner
 - Easier for Landlord to serve a 3-Day Pay or Quit notice
 - Can lead to unlawful detainer (eviction)

Autoayuda: Retención del Alquiler

- **NO se recomienda**
 - Te pone en riesgo de desalojo por impago
- ¿En qué consiste?
 - Pagar menos del importe total del alquiler porque no se han hecho las reparaciones
- ¿Por qué es arriesgado?
 - Es difícil para el inquilino hacerlo de la forma legalmente correcta
 - Es más fácil para el propietario entregar un aviso de pago o desalojo en 3 días
 - Puede dar lugar a una retención ilegal (desalojo)

Self Help: Repair and Deduct

- **NOT recommended**
 - Puts you at risk of eviction for nonpayment
- What is it?
 - Making repairs on your own, then deducting the cost from your rent payment
- Why is it risky?
 - Tricky for Tenant to do so in the legally proper manner (Cal. Civ. Code § 1942)
 - Easier for Landlord to serve a 3-Day Pay or Quit notice
 - Can lead to unlawful detainer (eviction)

Autoayuda: Reparar y Deducir

- **NO se recomienda**
 - Te pone en riesgo de desalojo por impago
- ¿En qué consiste?
 - Hacer reparaciones por tu cuenta y descontar el coste del alquiler
- ¿Por qué es arriesgado?
 - Es difícil para el inquilino hacerlo de la forma legalmente correcta
 - Es más fácil para el propietario entregar un aviso de pago o desalojo en 3 días
 - Puede dar lugar a una retención ilegal (desalojo)

Self Help: Abandonment

- What is it?
 - Moving out of your rental unit
 - Typically breaking your lease
- Why would someone do this?
 - Don't feel safe
 - Dangerous conditions
 - Severe harassment
- Factors to consider:
 - Do you have a place to go?
 - Will you be able to move your possessions?
 - Are you willing to forfeit your security deposit?
 - Do you want to give your landlord notice to avoid potential legal repercussions (largely financial)?

Autoayuda: Abandono

- ¿De qué se trata?
 - Mudarse de la vivienda alquilada
 - Romper el contrato de alquiler
- ¿Por qué alguien haría esto?
 - No se siente Seguro
 - Condiciones peligrosas
 - Acoso grave
- Factores a tener en cuenta:
 - ¿Tienes dónde ir?
 - ¿Podrás trasladar tus pertenencias?
 - ¿Está dispuesto a perder la fianza?
 - ¿Quiere avisar al propietario para evitar posibles repercusiones legales (principalmente financiera)?

When your landlord has filed an unlawful detainer for nonpayment

- Breach of Implied Warranty of Habitability Defense
 - Means there are serious problems that need repair, so Landlord shouldn't be allowed to evict for nonpayment because the value of the unit is less than the regular rent
- Affirmative Defense = Defendant (tenant) must prove their situation meets the requirements for this defense
- Specific requirements that the defendant (tenant) must prove, including:
 - Landlord knew of the repairs before giving notice
 - Tenant (or their guest/pet, etc.) did not cause the damage

Cuando su propietario ha presentado una demanda de desalojo por impago

- Defensa por incumplimiento implícito de la garantía de habitabilidad
 - Significa hay problemas graves que necesitan reparación, por lo que no se debe permitir al propietario el desalojo por falta de pago porque el valor de la unidad es menor que el alquiler regular
- Defensa afirmativa = El demandado (inquilino) debe demostrar que su situación cumple los requisitos para esta defensa
- Requisitos específicos que debe probar el demandado (inquilino), entre ellos
 - El propietario tenía conocimiento de las reparaciones antes de notificarlas.
 - El inquilino (o su invitado/animal de compañía, etc.) no causó los daños

When you move out of your unit...

- **Cleaning/repairs**
 - Should be as clean as when you moved in
 - You are not responsible for damages that are considered “normal wear and tear”
 - You will be responsible to make or pay for repairs that you would have been responsible for during your lease
- **Security Deposit**
 - Landlord has 21 days to return your security deposit after you return the keys
 - You must provide your forwarding address
 - Landlord can withhold some or all of the deposit for cleaning/repairs
 - If your landlord withholds any portion, they must provide an accounting (invoice) of what was deducted, and for what purpose

Cuando se mude de su unidad...

- **Limpieza/reparaciones**
 - Debe estar tan limpio como cuando se mudó
 - No es responsable de los daños que se consideren “degaste normal”
 - Usted será responsable de hacer o pagar las reparaciones de las que hubiera sido responsable durante su arrendamiento
- **La Fianza**
 - El propietario tiene 21 días para devolverle la fianza después de que usted devuelva las llaves
 - Debe proporcionar su dirección de envío
 - El propietario puede retener una parte o la totalidad de la fianza por limpieza/reparaciones
 - Si su propietario retiene alguna parte de la fianza, deberá presentar una factura en la que se especifique lo que se ha retenido y con qué fin

For Government Agency Referrals:

Housing Issue	Contact	Phone Number	Website
Health violations	Los Angeles County Public Health	(888) 700-9995	http://publichealth.lacounty.gov/eh/
Building & safety issues (ex: illegal unit; construction with no permits)	City of Los Angeles Building and Safety	(213) 473-3231	https://www.ladbs.org/
	Los Angeles County Building and Safety	Dial 2-1-1	https://dpw.lacounty.gov/building-and-safety/
	Long Beach Code Enforcement https://calcivilrights.ca.gov/	(562) 570-2633	https://www.longbeach.gov/lbds/enforcement/
Landlord is a business entity & may be suspended	California Secretary of State	(916) 653-6814	https://bizfileonline.sos.ca.gov/search/business
Landlord is not the owner	Los Angeles Recorder's Office	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/home/records/real-estate-records/real-estate-records-request
Landlord did not file a fictitious business license	Los Angeles Recorder's Office	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/fbn-search?CFID=14755994&CFTOKEN=3d799993dabf93eb-A4FoDDD7-B9BA-BDE8-648EAC3C95854367
Report housing discrimination	California Civil Rights Department	(800) 884-1684	https://calcivilrights.ca.gov/

Para Referencias de Agencias Gubernamentales:

Housing Issue	Contact	Phone Number	Website
Violaciones de la salud	Salud Pública del Condado de Los Ángeles	(888) 700-9995	http://publichealth.lacounty.gov/eh/
Problemas de construcción y seguridad (ejemplo: unidad ilegal; construcción sin permisos)	Construcción y Seguridad de la Ciudad de Los Ángeles	(213) 473-3231	https://www.ladbs.org/
	Construcción y Seguridad del Condado de Los Ángeles	Dial 2-1-1	https://dpw.lacounty.gov/building-and-safety/
	Aplicación del Código de Long Beach	(562) 570-2633	https://www.longbeach.gov/lbds/enforcement/
El propietario es una entidad comercial y puede ser suspendido	Secretaría del Estado de California	(916) 653-6814	https://bizfileonline.sos.ca.gov/search/business
El propietario no es el dueño	El Registro del Condado Los Ángeles	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/home/records/real-estate-records/real-estate-records-request
El propietario no presentó una licencia comercial ficticia	El Registro del Condado Los Ángeles	(800) 201-8999	https://www.lavote.gov/fbn-search?CFID=14755994&CFTOKEN=3d799993dabf93eb-A4FoDDD7-B9BA-BDE8-648EAC3C95854367
Denunciar la discriminación en la Vivienda	Departamento de Derechos Civiles	(800) 884-1684	https://calcivilrights.ca.gov/

Need More Help?

Necesita Mas Ayuda

Phone / Teléfono :

(888) 694-0040

Website / Sitio web :

StayHousedLA.or



QUESTIONS? ¿PREGUNTAS?

We only have ~45 minutes for everyone's questions. Please limit yourself to one question per person, so that everyone has a chance to ask a question. Time permitting, we will take additional questions.

Reminder: this is an open space, and there is no confidentiality.

Sólo disponemos de ~45 minutos para las preguntas de todos. Por favor, límitese a una pregunta por persona, para que todos tengan la oportunidad de hacer una pregunta. Si el tiempo lo permite, aceptaremos preguntas adicionales.

Recordatorio: se trata de un espacio abierto, y no hay confidencialidad.