

CONTRATO DE ALQUILER

ESTE CONTRATO entre _____ "Arrendador",
(Nombre del Arrendador)

y _____ "Residente"
(Enumere a todos los Residentes que firmarán este Contrato)

es efectivo cuando está debidamente firmado por todas las partes. La obligación del Propietario de entregar la posesión al Residente está condicionada a que éste realice todos los pagos adeudados al momento de la mudanza de entrada o antes de acuerdo con este Contrato.

Se aplican las siguientes definiciones a lo largo de este Contrato, excepto cuando estos términos aparezcan dentro del lenguaje legal citado. En ese caso, los términos tienen el significado previsto por la ley.

Instalaciones significa toda la propiedad, es decir, la parcela de tierra y cualquier cosa que haya en ella.

Edificio significa la estructura en la que se encuentra la unidad del Residente.

Unidad de alquiler significa el área sobre la cual el Residente tiene el derecho exclusivo de posesión.

LAS PARTES ACUERDAN LO SIGUIENTE:

1. **UNIDAD DE ALQUILER:** Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, el Arrendador alquila al Residente y éste alquila del Arrendador, sólo para uso residencial, la unidad de alquiler ubicada en:

_____, N.º de Unidad (de ser aplicable)
(Dirección postal)

_____, CA, _____
(Ciudad) (Código postal)

2. **AB 1482 REVELACIONES:**

- (a) **Separada de modo independiente de cualquier otra Unidad de Vivienda:**

Esta propiedad no está sujeta a los límites de alquiler impuestos por la Sección 1947.12 del Código Civil y no está sujeta a los requisitos de causa justa de la Sección 1946.2 del Código Civil. Esta propiedad cumple con los requisitos de las Secciones 1947.12(d)(5) y 1946.2(e)(8) del Código Civil y el propietario no es ninguno de los siguientes: 1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en el artículo 856 del Código de Rentas Internas; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de los miembros sea una corporación.

- (b) **La Exención de Nueva Construcción AB 1482 de esta Unidad de Alquiler puede vencer durante este Arrendamiento:** AB 1482 exime a viviendas para las que se haya expedido un certificado de ocupación en los últimos 15 años.

La ley requiere la siguiente revelación _____
(Fecha)

La ley de California limita la cantidad en que puede incrementarse su alquiler. Véase la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que, después de que todos los arrendatarios hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los arrendatarios haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, un arrendador debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para dar por terminado un inquilinato. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para obtener más información.

[Continúa en la siguiente página]



(c) Sujeto a los topes de alquiler y justa causa AB 1482 como lo dispone la Sección 1946.2 y 1947.12 del Código Civil. La ley requiere la siguiente revelación.

La ley de California limita la cantidad en que puede incrementarse su alquiler. Véase la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que, después de que todos los arrendatarios hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los arrendatarios haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, un arrendador debe proporcionar una declaración de causa en cualquier aviso para dar por terminado un inquilinato. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para obtener más información.

- 3. PLAZO:** El plazo del presente Contrato es para _____ comenzar el _____ y finalizar el _____, _____
(Plazo) (Fecha) (Fecha)
- en el momento en que este Alquiler terminará sin previo aviso. Cualquier retención por parte del Residente después de la finalización dará derecho al Arrendador de iniciar un procedimiento legal para recuperar la posesión de la unidad de alquiler. El Residente será responsable ante el Arrendador por daños diarios de alquiler iguales al valor de alquiler justo actual de la unidad de alquiler, dividido por 30, además de cualquier otro daño permitido por la ley. Un inquilinato "mes a mes" sujeto a los términos y condiciones de este contrato sólo se creará si el Arrendador acepta el alquiler de Residente a partir de entonces y, si así lo acepta, el Residente puede rescindir el inquilinato después de entregar al Arrendador un Aviso de Finalización por escrito de 30 días. Salvo en los casos en que la ley lo prohíba, el Arrendador puede finalizar ese alquiler mes a mes después de entregar al Residente una notificación de finalización por escrito, con 60 días de antelación. Sin embargo, la Sección 1946.1 del Código Civil establece que "si algún arrendatario o habitante ha residido en la vivienda durante menos de un año", el Arrendador puede rescindir este Contrato entregando una notificación por escrito al Residente con 30 días de antelación.

En el caso de las unidades sujetas a causa justa AB 1482, el Código Civil 1946.2(a) establece que "después de que un arrendatario haya ocupado continua y legalmente un inmueble residencial durante 12 meses, el propietario del inmueble residencial no finalizará el alquiler sin causa justa, que se indicará en el aviso por escrito para finalizar el alquiler. Si se agregan arrendatarios adultos adicionales al contrato de arrendamiento antes de que un arrendatario existente haya ocupado la propiedad inmobiliaria residencial de modo continuo y legal durante 24 meses, esta subdivisión solo se aplicará si se cumple alguna de las siguientes condiciones: (1) todos los arrendatarios han ocupado continua y legalmente el inmueble residencial durante 12 meses o más; o (2) uno o más arrendatarios han ocupado continua y legalmente el inmueble residencial durante 24 meses o más".

En el caso de las unidades de alquiler sujetas a causa justa de conformidad con la ley estatal, la "causa justa" para finalizar un arrendamiento incluye la finalización "si el propietario, su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, deciden unilateralmente ocupar el inmueble residencial".

- 4. ALQUILER:** El alquiler vence por adelantado el _____ día de cada mes, a \$ _____ al mes.
Fecha de inicio del inquilinato: _____. El alquiler de cualquier mes parcial se prorrateará en la cantidad de
(Fecha)
1/30^{avo} del alquiler mensual por día.

(a) Alquiler prorrateado (de ser aplicable)

El inquilinato no comenzó en la fecha del alquiler especificada anteriormente. El Residente debe pagar:

Un mes de alquiler al hacer la mudanza de entrada: \$ _____
(Importe completo del alquiler)

Alquiler prorrateado de \$ _____ el _____
(Cantidad de alquiler prorrateado) (Fecha)

El alquiler regular de \$ _____, cada mes, comenzando _____

(b) Métodos de pago para el alquiler y otros montos adeudados de conformidad con este Contrato

Los pagos realizados en persona se pueden entregar entre las horas de _____ y _____ de los siguientes días de la semana: Lunes Martes Miércoles Jueves Viernes Sábado Domingo Otros _____



Métodos de pago aceptables:

Cheque personal Cheque de cajero Giro postal Transferencia electrónica/Tarjeta de crédito (consulte al Arrendador para más detalles) y Efectivo

(c) Beneficiario del alquiler y Ubicación

El alquiler se debe pagar a _____
(Nombre de la persona a quien se debe realizar el pago del alquiler)

y se debe entregar a _____
(Nombre de la persona a quien se debe entregar el alquiler)

en _____
(Dirección en la que se deben entregar los pagos)

Número de teléfono de la dirección anterior: _____

(d) Pagos En el caso de compañeros de apartamento u otra forma de ocupación múltiple, el Residente entiende y acepta que el alquiler se pagará con un solo pago y que depende de él recoger los cheques individuales u otros pagos con el fin de entregar un pago de alquiler único. Si se permite el pago por correo, el Residente asume el riesgo de pérdida o retraso de cualquier pago realizado por correo y el Arrendador debe recibir pagos de alquiler por correo en la fecha de vencimiento o antes de la misma, excepto que la ley disponga lo contrario. En ausencia de un acuse de recibo firmado que cumpla con el Código Civil 1947.3, el Arrendador aceptará pagos de alquiler solo del Residente. El Arrendador puede exigir un acuse de recibo independiente firmado por cada pago de alquiler realizado por un tercero. El alquiler entregado por un No Residente se considerará alquiler entregado en nombre del Residente solamente y no en nombre del No Residente. En caso de que el Arrendador opte por aceptar un pago que no cumpla con este párrafo, esto no se interpretará como una renuncia a esta disposición. Si el Residente paga en línea o por depósito directo, se considerará que dicho pago proviene del Residente independientemente de la fuente del pago. El Arrendador puede rechazar o devolver un pago en línea o por depósito directo durante la tramitación de cualquier acción legal o en previsión de acciones legales. El incumplimiento del Residente o su negativa a hacer efectivo el cheque de reembolso del alquiler del Arrendador no anulará el rechazo del Arrendador del alquiler que se está reembolsando.

(e) Cambiar el método de pago. El Arrendador puede rechazar determinados tipos de pago indicados en la subsección (b) anterior, como la forma de pago para revertir una Notificación de pagar el alquiler o salir, Notificación para cumplir condiciones o convenios o salir, un cheque girado con fondos insuficientes o no cobrable por cualquier otro motivo, o un pago detenido, y puede rechazar determinados métodos de pago del alquiler en lo sucesivo. No obstante las disposiciones anteriores, el Arrendador puede pedir o exigir efectivo como forma exclusiva de pago del alquiler o depósito de garantía si el Residente ha intentado previamente pagar al Arrendador con un cheque sin fondos o el Residente ha detenido el pago de un cheque, letra o giro postal. Si el Arrendador decide pedir o exigir el pago en efectivo en estas circunstancias, le notificará por escrito al Residente indicando que el instrumento de pago fue rechazado e informando que el Residente pagará en efectivo por un período determinado por el Arrendador, que no será de más de tres meses, y adjuntará a la notificación una copia del instrumento rechazado.

5. DEPÓSITO DE GARANTÍA: El Residente deberá depositar con el Arrendador, como depósito de garantía, la suma de \$ _____, de la siguiente manera:

- antes de tomar posesión de la unidad de alquiler. **(Si no hay ninguna casilla marcada, se aplica esta disposición).**
- al momento de la firma de este Contrato.

El Residente no debe usar el depósito de garantía para pagar ningún mes de alquiler. De conformidad con el Código Civil 1950.5, el Arrendador puede retener de la fianza de garantía solo las cantidades que sean razonablemente necesarias para reparar los incumplimientos del Residente, lo que incluye, entre otros, los siguientes:

- (a) La compensación del arrendador por el incumplimiento del pago de alquiler de un residente.
- (b) La "reparación de daños a las instalaciones, excluyendo el desgaste ordinario", causados por el residente o por un invitado o licenciatario del residente.
- (c) La "limpieza de las instalaciones al finalizar el arrendamiento que sean necesarias para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza" que tenía al inicio del alquiler.
- (d) Para remediar futuros incumplimientos por parte del residente de cualquier obligación, de conformidad con este contrato de alquiler, de restaurar, reemplazar o devolver efectos o pertenencias personales, excluyendo el desgaste ordinario.



Excepto cuando la ley permita un tiempo más largo, en los 21 días naturales posteriores a que el Residente haya desalojado la unidad de alquiler, el Arrendador deberá proporcionar al Residente una copia de una declaración detallada que indique la base y el monto de cualquier fianza de garantía recibida y la disposición de la misma, y le devolverá cualquier porción restante de dicha fianza.

Se devolverá cualquier parte restante de la fianza:

en forma de un único cheque extendido a todos los Residentes enumerados anteriormente. **(Si no hay ninguna casilla marcada, se aplica esta disposición).**

en forma de un solo cheque expedido al siguiente Residente individual _____

mediante varios cheques, en partes iguales, a los siguientes Residentes _____

El Arrendador puede devolver cualquier porción restante de la fianza a una persona o personas específicas mediante un acuerdo que modifique la disposición anterior y que está firmado por todos los Residentes mencionados, y que se celebrara en cualquier momento durante o después del final del arrendamiento.

Después de que el Propietario o el Residente proporcione notificación para finalizar el arrendamiento, éstos pueden acordar mutuamente que el Propietario deposite electrónicamente cualquier parte restante de la fianza en una cuenta bancaria u otra institución designada por el Residente, u otra forma o método de devolución.

6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El Residente deberá pagar por todos los servicios públicos y cargos, si los hubiere, que se hagan pagaderos por la ocupación, o basados en ella, del

Residente, **excepto:** _____

El Residente deberá tener los siguientes servicios públicos conectados en todo momento durante el arrendamiento (marcar según corresponda):

Gas Electricidad Agua Basura Alcantarillado Otros: _____

La desconexión de los servicios públicos debido al impago es un incumplimiento grave de este Contrato.

El Residente no debe utilizar los servicios públicos de las áreas comunes (como agua o electricidad) para su uso personal si no cuenta con el permiso previo por escrito del Arrendador.

7. **CARGOS POR DEMORA Y FONDOS INSUFICIENTES:** Si el alquiler se paga después del _____ mes, se aplicará un

cargo por demora de \$ _____. Este cargo por demora no establece un período de gracia. Las partes acuerdan que se presume que este cargo por demora es el monto de los daños resultantes del pago tardío del alquiler. Sería impracticable o extremadamente difícil reparar el daño real. Esta suma representa un esfuerzo razonable por parte del Arrendador para estimar una compensación media justa por cualquier pérdida que se pueda sufrir como resultado del pago tardío del alquiler. El incumplimiento del pago de la cuota es un incumplimiento grave de este Contrato. De conformidad con la ley de California, si el Residente entrega un cheque sin fondos,

será responsable ante el Arrendador por el monto del cheque y un cargo por servicio de \$ _____, que no será mayor de \$25 por el primer

cheque emitido con fondos insuficientes y \$ _____, sin superar los \$35 por cada cheque posterior girado con fondos insuficientes.

8. **AVAL:** El Residente está no está obligado a tener un Fiador mientras dure del inquilinato del Residente. Si no se marca ninguna casilla, el Residente no está obligado a tener un Fiador. El Fiador será responsable del alquiler y de cualquier daño, financiero o físico, ocasionado por el Residente, lo que incluye todos y cada uno de los honorarios legales en que incurra el Arrendador para hacer cumplir este Contrato. Si se requiere un Fiador, este Contrato no surtirá efecto a menos que se adjunte un acuerdo de fiador totalmente firmado.



9. **DISPONIBILIDAD DE LA UNIDAD DE ALQUILER:** En caso de que la unidad no esté disponible en la fecha de mudanza de entrada debido a que un Residente anterior postergue su salida, u otra causa fuera del control del Arrendador, los daños que sufra el Residente se limitarán a una devolución de la fianza de garantía, cualquier cantidad retenida u otros depósitos, y cualquier pago por adelantado del alquiler.

10. **RESIDENTES:** Únicamente las siguientes personas citadas ocuparán la unidad de alquiler:

Nombre Fecha de nacimiento

Nombre Fecha de nacimiento

Nombre Fecha de nacimiento

Nombre Fecha de nacimiento

Nombre Fecha de nacimiento

Nombre Fecha de nacimiento

11. **INVITADOS:** Salvo disposición en contrario de un acuerdo previo por escrito, cualquier persona que no figure como Ocupante en este

Contrato es un Invitado. Un Invitado no puede permanecer en la unidad de alquiler durante más de _____ días consecutivos, o un total de _____ días en un período de 12 meses. A discreción del Arrendador, se puede exigir a los Invitados que superen este límite que pasen por el proceso de solicitud y, si se aprueba, se les puede exigir que firmen un Contrato de Alquiler o Arrendamiento. Un invitado que no haya firmado un Contrato de Alquiler o Arrendamiento no es un "arrendatario que ha ocupado legalmente las instalaciones" a efectos del Código Civil 1946.2 ni es un "arrendatario" a los efectos de la Sección 1947.12 del Código Civil. El Residente es responsable de cualquier infracción de este Contrato de Alquiler o Arrendamiento por parte de sus Invitados.

12. **SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN:** No se subarrendará ninguna parte de la unidad de alquiler ni se cederá este Contrato. Cualquier intento de subarrendamiento o cesión por parte del Residente será, a elección del Arrendador, un incumplimiento irremediable de este Contrato y dará como resultado la finalización inmediata según lo dispuesto en este documento y la ley. El Residente tiene prohibido ofertar la totalidad o parte de la unidad de alquiler para alquiler a corto plazo, como sería a través de AirBNB, VRBO u otros sitios similares. Cualquier persona que no esté nombrada como Residente en este Contrato o el Residente que haya firmado este Contrato, que ocupe cualquier parte de la unidad de alquiler, por cualquier período de tiempo, por cualquier compensación o contraprestación (incluyendo, entre otros, el pago de dinero o comercio, o trueque de otros bienes, servicios o derechos de ocupación de la propiedad) no es un Invitado. Esto constituye un intento de subarrendamiento o cesión en virtud de este Contrato y es, a elección del Arrendador, un incumplimiento irremediable de este Contrato y causa de finalización inmediata.

13. **REVELACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA ADMINISTRAR LAS INSTALACIONES E INFORMACIÓN PARA EL SERVICIO DE PROCESO Y NOTIFICACIÓN:** La siguiente información se proporciona según lo exigido por la Sección 1962 del Código Civil de California.

(a) Entrega de procedimiento y notificaciones

Las notificaciones, las demandas y citaciones se entregarán a la siguiente persona, que es el *(seleccionar uno)*

Agente del Arrendador para citaciones y notificaciones:

(Nombre de la persona a la que se deben entregar los documentos)

(Número de teléfono de la persona)

en _____
(Dirección en la que se deben entregar los documentos)

(b) Personas autorizadas para administrar el Inmueble

La siguiente persona está autorizada para administrar las instalaciones:

(Nombre de la persona autorizada para administrar las instalaciones)

(Número de teléfono de la persona)

en _____
(Dirección de la persona autorizada para administrar las instalaciones)



Si una persona que no sea el Arrendador (identificada al principio de este Contrato) aparece en este párrafo como persona autorizada para administrar las instalaciones, esto significa que el Arrendador ha contratado con un agente para administrar las instalaciones en su nombre. A menos que se especifique lo contrario en este Contrato, por cualquier obligación que el Residente tenga con el Arrendador, el Residente deberá cumplirla con el agente identificado en este párrafo como persona autorizada para administrar las instalaciones. Por ejemplo, si se requiere que el Residente solicite el permiso por escrito del Arrendador antes de participar en ciertas conductas, deberá solicitar dicho permiso al agente identificado en este párrafo como persona autorizada para administrar las instalaciones.

El agente identificado en este párrafo como persona autorizada para administrar las instalaciones está autorizado para actuar a favor y en nombre del Arrendador con respecto a todas las obligaciones del Arrendador en virtud de este Contrato.

14. SEGURO DE ARRENDATARIOS: Las pertenencias personales del Residente no están aseguradas por el Arrendador. El Arrendador recomienda que el Residente obtenga cobertura para sus pertenencias personales. El Residente no es un coasegurado y está expresamente excluido de la cobertura bajo cualquier póliza de seguro que tenga el Arrendador y que esté en vigor ahora o entre en vigor durante la vigencia de este Contrato. La póliza de seguro de responsabilidad civil de arrendatario, como la que se puede requerir a continuación, beneficia tanto al Arrendador como al Residente.

- Se alienta al Residente, pero no se le exige, que obtenga un seguro de responsabilidad civil de arrendatario.
- El Residente está obligado a mantener un seguro de responsabilidad civil en beneficio del Arrendador y el propio Residente durante toda la duración del arrendamiento, como se especifica a continuación. El Residente debe proporcionar al Arrendador prueba de dicho seguro cuando se le solicite. El incumplimiento de este requisito es una infracción grave de este Contrato.

- (a) Cobertura de al menos \$ _____ en responsabilidad personal (lesiones corporales y daños a la propiedad) por cada incidencia.
- (b) La unidad de alquiler mencionada anteriormente debe figurar como la ubicación del Residente asegurado.
- (c) El Arrendador y cualquier persona indicada en el Párrafo 13(b) deben figurar como Titulares del Certificado (es decir, personas con derecho a pruebas de seguro).
- (d) La aseguradora debe proporcionar al Arrendador y a cualquier persona enumerada en el párrafo 13(b) con 30 días de antelación un aviso de cancelación, no renovación o cambio relevante en la cobertura.
- (e) El Residente debe obtener un seguro:
 - en un plazo de 30 días después del inicio del inquilinato.
 - antes de la ocupación.
 - por _____
(Fecha)

15. LLAVES: El Residente ha recibido _____ juegos de llaves. Si es necesario, se pueden solicitar llaves adicionales al Arrendador. Puede haber un cargo. Las llaves son propiedad exclusiva del Arrendador. Se deben devolver todas las llaves al Arrendador cuando el Residente desocupe. Si no se devuelven todas las llaves, se le cobrará al Residente el costo de las cerraduras y llaves nuevas. Si se pierden las llaves o se entregan a cualquier ocupante no autorizado o no residente, el Residente será responsable del costo total de todo el reemplazo de llaves y cerraduras, a discreción del Arrendador, según sea necesario para la seguridad de las instalaciones y sus residentes. Esto puede incluir los costos de cambiar las llaves de todas las instalaciones si el Arrendador, a su sola discreción, considera que dicha acción es necesaria. El Residente debe tener cuidado de no dejar dentro las llaves. Si el Arrendador se ve obligado a ayudar a cualquier Residente a entrar en las instalaciones, se puede aplicar un cargo al Residente por los costos reales, incluyendo gastos pagaderos de su bolsillo, en que incurriese el Arrendador y éste puede exigirle al Residente que contrate un cerrajero profesional .

16. ESTACIONAMIENTO (MARQUE UNO):

- Este Contrato no prevé el estacionamiento de ningún vehículo de motor o motocicleta en ningún lugar dentro o alrededor de las instalaciones, lo que incluye las entradas. **(Si no hay ninguna casilla marcada, se aplica esta disposición.)**
- La política de esta propiedad con respecto al uso de estacionamiento o garaje se encuentra en el anexo adjunto.
- La política de esta propiedad con respecto al uso de estacionamiento o garaje es como sigue:



Número de espacios de estacionamiento asignados a la unidad de alquiler del Residente _____ Solo se puede aparcar un vehículo o motocicleta de pasajeros en cada espacio. El Residente solo utilizará las plazas de estacionamiento asignadas y se asegurará de que los invitados se estacionen solo en zonas no asignadas o en zonas de estacionamiento designadas para invitados. El Residente no puede utilizar ningún espacio de estacionamiento para vehículos recreativos, barcos, autobuses, remolques o vehículos similares que no sean de pasajeros. La zona de estacionamiento no se puede utilizar para almacenamiento sin permiso previo por escrito. El Residente no puede usar ningún espacio de estacionamiento para lavar o reparar vehículos, cambiar el aceite de vehículos o para cualquier propósito que no sea el de estacionamiento.

El Residente se compromete a mover el vehículo y cooperar plenamente con el Arrendador de modo que cualquier reparación o alteración del estacionamiento u otras zonas se pueda hacer de la manera más rápida y eficiente posible.

El Residente se asegurará de que las zonas de incendios señalizadas y designadas o las zonas "Sin estacionamiento" permanezcan libres de vehículos en todo momento. El Residente se abstendrá de estacionarse en zonas no autorizadas o en un espacio de estacionamiento designado para otro habitante. (Los vehículos estacionados en zonas no autorizadas o en el espacio de otro habitante pueden ser retirados con grúa a expensas del propietario del vehículo). Solo los vehículos registrados actualmente pueden estar estacionados en la propiedad. Un vehículo que carezca de motor, transmisión, ruedas, neumáticos, puertas, parabrisas o cualquier otra parte o equipo importante necesarios para operar de forma segura en las carreteras, está sujeto a retirada con grúa bajo el Código de Vehículos de California 22658. Una grúa podrá retirar los vehículos estacionados en infracción de las leyes locales.

17. POLÍTICA DE ALMACENAMIENTO (MARQUE UNO):

- No se autoriza, ni se permite, ni se proporciona ningún tipo de almacenamiento fuera de la unidad de alquiler del Residente en virtud de este Contrato. El Residente acepta conservar sus pertenencias personales dentro de su unidad de alquiler, a menos que el Arrendador haya aceptado expresamente lo contrario por escrito en un anexo a este Contrato. El Residente se abstendrá de almacenar en la unidad gasolina, disolventes de limpieza u otros líquidos inflamables. **(Si no hay ninguna casilla marcada, se aplica esta disposición).**
- Está permitido el almacenamiento de conformidad con el anexo adjunto.

18. JARDINERÍA: El Residente deberá informar inmediatamente al Arrendador de cualquier problema con los jardines, lo que incluye, entre otros, hierba muerta, plantas o ramas de árboles, infestaciones de insectos, follaje decolorado o amarillento y riego insuficiente o fugas. El Residente no puede delegar las responsabilidades de este párrafo a ninguna persona, incluyendo un contratista u otro profesional de la jardinería. El Residente no podrá alterar los jardines ni emprender "agricultura personal" sin el permiso previo por escrito del Arrendador. Si el Residente es responsable de mantener los jardines, lo que incluye un riego suficiente, deberá cumplir esta obligación de una manera coherente con las restricciones estatales y locales sobre uso del agua.

(MARQUE UNA)

- El Residente no es responsable del mantenimiento del patio ni de la jardinería. **(Si no hay ninguna casilla marcada, se aplica esta disposición.)**
- El Residente es responsable del mantenimiento del patio y de la jardinería, lo que incluye el riego, el podado, el desbroce y el recorte.
- Las responsabilidades de jardinería se abordan en el Anexo adjunto.

19. POLÍTICA SOBRE EL TABACO: Está prohibido fumar cualquier sustancia, incluida la marihuana, en todas las instalaciones, incluso en unidades individuales y zonas comunes interiores y exteriores, **a menos que** el Arrendador haya adoptado una política diferente que se adjunte como anexo a este Contrato. Fumar incluye el uso de cigarrillos electrónicos o vapeo. El término "fumar" incluye el vapor de los cigarrillos electrónicos u otros dispositivos de vapeo. (Marque una casilla si se adjunta un anexo).

- La política de esta propiedad con respecto a permitir fumar se encuentra en el anexo adjunto.
- Esta propiedad está sujeta a una ordenanza local de no fumar, que exige el anexo adjunto.

El Residente deberá informar a sus invitados de esta Prohibición de Fumar. El Residente deberá notificar inmediatamente al Arrendador por escrito de cualquier incidente donde haya humo migrando a la unidad del Residente de fuentes externas a



dicha unidad de alquiler. El Residente reconoce que la adopción de esta política por parte del Arrendador no hace que éste sea el garante de la salud del Residente o de la situación de libre de humo de las zonas anteriormente mencionadas. Sin embargo, el Arrendador tomará medidas razonables para hacer cumplir esta disposición. El Arrendador no estará obligado a tomar medidas en respuesta al fumar a menos que tenga conocimiento real o se le haya notificado por escrito. El Arrendador y el Residente acuerdan que los demás residentes de las instalaciones son terceros beneficiarios de esta disposición. Un habitante puede demandar a otro para hacer cumplir esta disposición, pero no tiene el derecho de desalojarlo. Una demanda entre habitantes con respecto a esta disposición no creará ninguna presunción de que el Arrendador ha incumplido este Contrato. Un incumplimiento de esta disposición por parte del Residente se considerará un incumplimiento grave de este Contrato y será motivo para la finalización inmediata de este Contrato por parte del Arrendador.

- 20. PROHIBICIONES:** Sin el permiso previo por escrito del Arrendador como anexo a este Contrato, no se pueden tener mascotas, pianos, acuarios, camas de agua, piscinas, trampolines, antenas exteriores, fuegos artificiales, hogueras, calentadores de gas al aire libre, quemadores de carbón o madera u otros dispositivos de cocción de llama abierta, o dispositivos de cocción alimentados con gas licuado de petróleo ("parrillas") o _____

se tendrán o permitirán dentro o cerca de las instalaciones, incluidas las zonas comunes interiores o exteriores.

El Residente no deberá participar en las instalaciones en ninguna acción o conducta relacionada con la marihuana, que estén por lo demás permitidas bajo el Código de Salud y Seguridad 11362.1. Esto incluye el cultivo y el uso de la marihuana en cualquier forma.

El Residente se abstendrá de sacudir o colgar ropa, cortinas, alfombras y otras cubiertas y paños fuera de cualquier cornisa de ventana o balcón. No se pueden usar tendederos ni rejillas de secado en zonas al aire libre, balcones, patios, etc. sin el permiso previo por escrito del Arrendador. No pueden colocarse plantas ni otros artículos en barandillas de balcones o cornisas, a menos que el Arrendador haya acordado expresamente lo contrario por escrito en un anexo a este Contrato.

- 21. ELECTRODOMÉSTICOS GRANDES:** El Residente no moverá ni retirará ningún electrodoméstico grande proporcionado por el Arrendador sin el consentimiento previo por escrito de éste. El Residente no instalará ni pondrá a funcionar refrigeradores, congeladores, lavadoras, secadoras de ropa, lavavajillas portátiles, aparatos de aire acondicionado, generadores u otros electrodomésticos grandes no proporcionados por el Arrendador, sin el consentimiento previo por escrito de éste. El Residente puede accionar un generador en situaciones de emergencia, siempre que (1) se sigan todos los procedimientos de seguridad del fabricante, incluyendo el funcionamiento del generador en un espacio al aire libre y (2) el generador no cree una molestia (ruido u otras) para otros habitantes.

- 22. REPARACIONES Y ALTERACIONES:** El Residente deberá presentar una solicitud por escrito al Arrendador con respecto a cualquier reparación, decoración o alteración contemplada. Salvo lo dispuesto por ley, el Residente no realizará reparaciones, decoraciones o alteraciones sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador. Esto incluye, entre otros, pintar, empapelar y cambiar cerraduras. El Residente no puede hacer ninguna alteración en el cableado interior de televisión por cable ni teléfono (tal como puede ocurrir al cambiar de proveedor de telecomunicaciones o agregar líneas telefónicas) sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador. La solicitud de consentimiento relativa a las modificaciones propuestas al cableado interior incluirá el nombre, la dirección y el número de teléfono de los nuevos proveedores de telecomunicaciones. El Residente se compromete a pagar todos los costos resultantes de la alteración y se compromete a pagar al Arrendador cualquier costo asociado con la restauración del cableado interior al estado en que encontraba al momento de la mudanza de llegada, excepto por el desgaste razonable. El Residente eximirá de toda responsabilidad al Arrendador y le indemnizará en cuanto a la inscripción de fianzas para constructores o procedimientos causados por el Residente.

- 23. ACTIVIDADES ILEGALES:** El Residente, los Ocupantes y cualquier invitado u otras personas bajo el control del Residente no

(a) en o cerca de las instalaciones participar en cualquier:

- (1) actividad delictiva, incluida la actividad delictiva relacionada con las drogas. "Actividad delictiva relacionada con las drogas" significa la fabricación, venta, distribución, uso o posesión ilegal con intención de fabricar, vender, distribuir o utilizar una sustancia controlada (según se define en el artículo 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802)).
- (2) acto destinado a facilitar una actividad delictiva, incluida la actividad delictiva relacionada con las drogas.
- (3) actos violentos o amenazas de violencia, lo que incluye, entre otros, disparar armas de fuego de manera ilegal

(b) utilizar la unidad de alquiler o instalaciones, o permitir que sean utilizadas por una persona:

- (1) para realizar actividades delictivas o facilitarlas, lo que incluye actividades delictivas relacionadas con las drogas, ni participar en la fabricación, venta o distribución de drogas ilegales en cualquier lugar, ya sea en las instalaciones y propiedades o cerca de ellas de otra manera.



(2) para un fin ilícito como se describe en el párrafo (4) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil.

- (c) participar en cualquier actividad o amenaza delictiva (como se define en la subdivisión (a) de la Sección 422 del Código Penal), dentro o fuera de las instalaciones, que esté dirigida a cualquier propietario, arrendador o agente del propietario o arrendador de las instalaciones.

Una única infracción de alguna de estas disposiciones se considerará una infracción grave y esencial de este Contrato. Se entiende y se acuerda que una sola infracción será motivo suficiente para la finalización de este Contrato. A menos que la ley disponga lo contrario, la prueba de la infracción no requerirá una condena penal, sino que se dará por la preponderancia de las pruebas.

24. ALERTAS DE SPARE THE AIR: Muchos Distritos del aire han promulgado programas "Spare the Air" (Salva el aire), que prohíben ciertas actividades entre las que se pueden contar la quema de madera, pellets o leños para fuego artificiales cuando se haya emitido una Alerta de "Spare the Air". Hay disponible un mapa de los Distritos del aire de California, con enlaces a información local en: <http://www.arb.ca.gov/capcoa/dismap.htm>. El Residente acepta que el Arrendador puede proporcionar el nombre y la dirección del Residente al Distrito del aire regional con objeto de las notificaciones y la aplicación del programa Spare the Air. Nada de lo incluido en el presente se considera como autorización o consentimiento del Arrendador para que quemé ninguna cosa que no esté autorizada por este Contrato. El Residente deberá

- (a) obtener información sobre las restricciones específicas del Distrito en el que se encuentren las instalaciones.
- (b) asegurarse de estar al tanto de los días de "Spare the Air"
- (c) cumplir con todas las restricciones de "Spare the Air".
- (d) ser responsable de cualquier multa de "Spare the Air" u otros costos ocasionados por incumplimientos de "Spare the Air" en las instalaciones mientras el Residente la tenga bajo su posesión, ya sea que se impongan al Arrendador o al Residente.

25. CARTELES POLÍTICOS: La ley de California permite a los habitantes colocar "carteles políticos", sujetos a ciertas limitaciones. Un "cartel político" es el que se relaciona con cualquiera de los siguientes:

- (a) Una elección o voto legislativo, incluida la elección de un candidato a un cargo público.
- (b) La iniciativa, referéndum o proceso revocatorio.
- (c) Asuntos que se presentan ante una comisión pública, un consejo público o un organismo local elegido por votación.
- (d) El Residente sólo puede publicar, mostrar o instalar carteles políticos en la ventana o puerta de la unidad de alquiler que el Residente haya alquilado en una vivienda plurifamiliar o, en el caso de una vivienda unifamiliar, en el patio, ventana, puerta, balcón o pared exterior de las instalaciones arrendadas por el Residente.
- (e) El Residente tiene prohibido colocar o exhibir carteles políticos que (1) sean de más de seis pies cuadrados de tamaño; (2) infringir una ley local, estatal o federal; o (3) infringir una disposición legal de un documento constitutivo de una urbanización de interés común que cumpla con los criterios de la Sección 1353.6 del Código Civil de California.
- (f) El Residente deberá colocar públicamente y retirar cualquier cartel político en cumplimiento de los plazos establecidos por la ordenanza para la jurisdicción donde se encuentren las instalaciones. El Residente será el único responsable de cualquier infracción de una ordenanza local Si no existe una ordenanza local o si la ordenanza local no incluye un límite de tiempo para colocar y quitar carteles políticos en una propiedad privada, los letreros políticos pueden publicarse 90 días antes de la fecha de la elección o voto al que se refiera el letrero y deben retirarse en los 15 días siguientes a la fecha de la elección o voto.

Un incumplimiento de esta disposición por parte del Residente se considerará un incumplimiento grave de este Contrato y será motivo de la finalización del mismo por parte del Arrendador.

26. ANTENAS PARABÓLICAS

El Residente se compromete a cumplir con todas las restricciones siguientes con respecto de cualquier antena parabólica instalada en las instalaciones:

- (a) **Tamaño:** Una antena parabólica no debe superar las 39 pulgadas (1 metro) de diámetro. Una antena o plato puede recibir pero no transmitir señales.
- (b) **Ubicación:** Una antena parabólica o antena sólo se puede ubicar dentro de la unidad de alquiler del Residente, incluso en un área exterior de la unidad de alquiler, como el balcón, el patio, el jardín, etc. del Residente, de la que el Residente tenga uso exclusivo de conformidad con este Contrato. No está permitida la instalación en ninguna zona del estacionamiento, tejado, pared exterior, ventana, cerca o zona común, o en una zona que otros Residentes tengan autorización de usar. Una parabólica o antena no puede sobresalir más allá del espacio vertical ni horizontal que se alquila al Residente para uso exclusivo de éste. Es posible que las ubicaciones permitidas no proporcionen una señal óptima. El Arrendador no está obligado a proporcionar ubicaciones alternativas si las permitidas no son adecuadas;
- (c) **Seguridad y No interferencia:** Instalación de parabólica o antena: (1) debe cumplir con las normas de seguridad razonables; (2) no puede interferir con los sistemas de cable, teléfono o electricidad del Arrendador o de las propiedades



vecinas. No puede estar conectada a los sistemas de telecomunicaciones del Arrendador y no puede estar conectada al sistema eléctrico del Arrendador, excepto enchufada a un receptáculo dúplex de 110 voltios;

- (d) **Instalación exterior:** Si una parabólica o antena se coloca en una zona permitida fuera de la unidad de alquiler, debe estar fijada de forma segura mediante uno de tres métodos: (1) fijada de forma segura a un objeto portátil y pesado; (2) sujetarla con abrazadera a una parte del exterior del edificio que se encuentre dentro de la unidad de alquiler arrendada por el Residente (como la barandilla de un balcón o terraza) o (3) cualquier otro método aprobado por el Arrendador. No se permiten otros métodos. El Arrendador puede requerir que el Residente bloquee una parabólica o antena con plantas, etc., siempre y cuando no afecte la recepción de los Residentes.
- (e) **Transmisión de señal desde la instalación externa:** Si una parabólica o antena se instala fuera de la unidad de alquiler, las señales sólo se podrán transmitir al interior de la vivienda del Residente por: (1) pasando un cable "plano" bajo el marco de una puerta o el alféizar de la ventana de manera que no altere físicamente las instalaciones y no interfiera con el correcto funcionamiento de la puerta o ventana; (2) pasando un cable tradicional o plano a través de un orificio preexistente en la pared (que no será necesario ampliar para que quepa el cable); o (3) cualquier otro método aprobado por el Arrendador;
- (f) **Instalación y mano de obra:** Por motivos de seguridad, el Residente debe obtener la aprobación del Arrendador de (1) la resistencia y el tipo de materiales que se utilizarán para la instalación y (2) la persona o empresa que realizará la instalación. La instalación la debe realizar una persona cualificada o una empresa que tenga un seguro de indemnización para los trabajadores y un seguro de responsabilidad civil pública adecuado. No se denegará injustificadamente la aprobación del Arrendador. El Residente debe obtener cualquier permiso exigido por las ordenanzas locales para la instalación y debe cumplir con las ordenanzas locales aplicables y las leyes estatales. El Residente no podrá dañar ni alterar las instalaciones alquiladas, y no puede hacer agujeros en las paredes exteriores, marcos de puertas, alféizares de ventanas, etc., para instalar una parabólica, una antena y equipos relacionados con ellas;
- (g) **Mantenimiento:** El Residente tendrá la única responsabilidad del mantenimiento de la parabólica o antena y todo el equipo relacionado con ellas. El Arrendador puede retirar temporalmente cualquier parabólica o antena, si es necesario, para hacer reparaciones en las instalaciones;
- (h) **Desmontaje y daños:** El Residente debe retirar cualquier parabólica, antena y todo equipo relacionado con ellas cuando realice la mudanza de salida de la unidad de alquiler. El Residente debe pagar los daños y el costo de las reparaciones o el repintado que puedan ser razonablemente necesarios para restaurar las instalaciones a su condición anterior a la instalación de la parabólica o antena, y el equipo relacionado con ellas;
- (i) **Cuándo puede comenzar el Residente la Instalación:** El Residente puede comenzar la instalación de una parabólica o antena sólo después de que: haya proporcionado al Arrendador pruebas por escrito del seguro de responsabilidad civil exigido por este Contrato, de ser aplicable, y haya recibido la aprobación por escrito del Arrendador de los materiales de instalación y la persona o empresa que hará la instalación.

27. CONSERVACIÓN DEL AGUA: La Junta Estatal para el Control de los Recursos del Agua prohíbe a todos los californianos: lavar las entradas de autos y aceras; regar paisajes exteriores que causen exceso de vertidos; utilizar mangueras para lavar un vehículo a motor, a menos que estén equipadas con una boquilla de cierre; y usar agua potable en una fuente o elemento de agua decorativo, a menos que el agua recircule. Muchas juntas de agua locales también tienen restricciones. La información local está disponible en: <https://www.acwa.com/drought-response/>. El Arrendador puede proporcionar el nombre y la dirección del Residente a la agencia local del agua a efectos de notificaciones y la aplicación de las restricciones de uso del agua. Nada de lo contenido en este documento se considera una autorización o consentimiento del Arrendador para un uso del agua que no esté autorizado por este Contrato. El Residente se asegurará de conocer y cumplir con las restricciones locales y estatales sobre el uso del agua y de pagar de inmediato cualquier multa u otros costos ocasionados por infracciones del uso del agua que se atribuyan al Residente o a su conducta, sus invitados u otros en las instalaciones, lo que incluye las multas o los costos imputados al Arrendador.

28. ENTRADA Y COOPERACIÓN: Las leyes de California permiten que el Arrendador o sus empleados entren en la unidad de alquiler para ciertos fines, generalmente durante horas hábiles normales. El Arrendador proporcionará notificación por escrito al Residente antes de entrar en la unidad de alquiler siempre que lo exija la ley estatal.

La negativa del Residente a permitir que el arrendador entre en la unidad de alquiler es una infracción importante de este Contrato y de las leyes de California, y es causa de finalización según lo dispuesto en este documento y por ley.

Si cualquier agencia gubernamental, prestamista o aseguradora exige que las instalaciones se sometan a reparaciones o alteraciones, o en el caso de otras reparaciones necesarias o acordadas, el Residente se compromete a cooperar plenamente con el Arrendador para que todas esas reparaciones o alteraciones se realicen de la manera más rápida y eficiente posible.

29. INFORMACIÓN, REPORTE, PREVENCIÓN Y COOPERACIÓN DE RESIDENTES POR CHINCHES: El Arrendador ha inspeccionado la unidad de alquiler antes de alquilar y no sabe de ninguna infestación de chinches. El Residente acepta no traer a las instalaciones enseres o pertenencias personales que sepa o debería saber razonablemente que estén infestados



con chinches, lo que incluye las pertenencias personales de los invitados del Residente. Los Residentes juegan un papel importante en la prevención y control de las chinches. Si bien la presencia de chinches no siempre está relacionada con la limpieza personal o el cuidado del lugar, una buena limpieza puede ayudar a la detección temprana y facilitar el control de las chinches de ser necesario. Revise el breve video interactivo en www.stopbedbugs.org y la siguiente información.

(a) Información sobre chinches:

- **Presencia de chinches:** Las chinches tienen seis patas. Las chinches adultas tienen cuerpos planos con una longitud de aproximadamente 1/4 de pulgada. Su color puede variar de rojo y marrón a cobre. Las chinches jóvenes son muy pequeñas. Sus cuerpos tienen una longitud de aproximadamente 1/16 de pulgada. Casi no tienen color. Cuando una chinche se alimenta, su cuerpo se hincha, puede alargarse y se vuelve de color rojo brillante, haciendo que en ocasiones parezca un insecto diferente. Las chinches no vuelan. Pueden arrastrarse o ser llevadas de un lugar a otro en objetos, personas o animales. Las chinches pueden ser difíciles de encontrar e identificar porque son pequeñas y tratan de permanecer ocultas.
- **Ciclo de vida y reproducción:** Una chinche promedio vive durante unos 10 meses. Las chinches hembra ponen de uno a cinco huevos por día. Las chinches alcanzan la edad adulta completa en aproximadamente 21 días.
- Las chinches pueden sobrevivir durante meses sin alimentarse.
- **Picaduras de chinches:** Debido a que las chinches generalmente se alimentan por la noche, la mayoría de las personas son picadas mientras duermen y no se dan cuenta de que así ocurrió. La reacción de una persona a las picaduras de insectos es una respuesta inmune y por lo tanto varía de persona a persona. A veces las ronchas rojas causadas por las picaduras no se notarán hasta muchos días después de que una persona fuese picada, si es que llegan a verse.
- **Signos y síntomas comunes** de una posible infestación por chinches:
 - Pequeñas manchas fecales de color entre rojo y marrón rojizo en colchones, box springs, marcos de cama, ropa de cama, tapicería o paredes.
 - Pieles de chinches mudadas, huevos blancos, pegajosos o cáscaras de huevos vacías.
 - Las zonas muy intensamente infestadas pueden tener un olor característicamente dulce.
 - Marcas de picaduras rojas y con picazón, especialmente en las piernas, los brazos y otras partes del cuerpo que quedan expuestas cuando uno duerme. Sin embargo, algunas personas no muestran lesiones de chinches en sus cuerpos a pesar de que las chinches puedan haberse alimentado de ellas.
- Para obtener más información, consulte los sitios web de Internet de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos y la Asociación Nacional de Manejo de Plagas.
 - <http://www2.epa.gov/bedbugs>
 - <http://www.pestworld.org/all-things-bed-bugs/>

(b) Informe de las infestaciones de chinches tan pronto como sea posible

- **Informe oportuno:** Si encuentra o sospecha que hay una plaga de chinches, notifíquelo al Arrendador lo antes posible y describa cualquier signo de la infestación de modo que el problema pueda abordarse con prontitud. No espere. Incluso unos pocos bichos se pueden multiplicar rápidamente para crear una infestación importante que puede propagarse de una unidad a otra.
- **Informe inmediatamente de cualquier necesidad de mantenimiento.** A las chinches les gustan las grietas, rincones, agujeros y otras aberturas. Pida que se sellen todas las aberturas para evitar el movimiento de chinches de habitación en habitación.
- Si sospecha que tiene una plaga de chinches u otras necesidades de mantenimiento, proporcione aviso a:

(c) Cooperación con el control de plagas

- Los residentes cooperarán con la inspección, lo que incluye permitir la entrada para inspeccionar cualquier unidad de alquiler seleccionada por el operador de control de plagas hasta que se hayan eliminado las chinches, y proporcionarán a dicho operador la información necesaria para facilitar la detección y el tratamiento de las chinches.
- Antes del tratamiento, los residentes afectados recibirán una notificación por escrito que incluirá la fecha y la hora del tratamiento, si es necesario que estén ausentes de la unidad y cuándo, la fecha límite para cualquier preparación de la unidad de alquiler por parte del Residente y una lista de comprobación de pretratamiento con información proporcionada por el operador de control de plagas.
- El Residente deberá cumplir con sus responsabilidades de preparación de la unidad de alquiler antes del tratamiento programado, como se describe en la lista de comprobación de pretratamiento del operador de control de plagas.
- Los Residentes serán responsables de la gestión de sus pertenencias, lo que incluye, entre otros, ropa y muebles personales.



- Si el operador de control de plagas determina que es necesario que un Arrendador o Residente se deshagan de artículos infestados con chinches, los artículos se sellarán de forma segura en una bolsa que sea de un tamaño que contenga satisfactoriamente el material desechado. El propietario del establecimiento o el operador de control de plagas proporcionarán bolsas a los Residentes según sea necesario. Todas las bolsas deberán estar claramente etiquetadas como infestadas de chinches antes de desecharlas.
- Los Residentes que no puedan cumplir con sus responsabilidades de preparación de la unidad de alquiler deberán notificar al Arrendador al menos un día hábil antes de la visita programada del operador de control de plagas para su inspección o tratamiento.
- Un Residente debe desalojar su unidad de alquiler si así lo exige el operador de control de plagas para fines de tratamiento y no debe volver a entrar en dicha unidad sino hasta que el operador de control de plagas lo indique.

(d) Recomendaciones de prevención

- El Residente debe comprobar que no haya chinches viajeras. Si se aloja en un hotel u otra casa, inspeccione su ropa, equipaje, zapatos y pertenencias en busca de signos de chinches *antes* de entrar en su casa. Revise mochilas, zapatos y ropa después de las visitas a amigos o familiares, teatros o después de usar el transporte público. Limpie a fondo después de que sus invitados se hayan ido. Inmediatamente después de que se vayan sus invitados, selle la ropa de cama en bolsas de plástico hasta que pueda lavarse y secarse a alta temperatura. Después de que sus invitados se hayan ido, inspeccione la ropa de cama, los colchones y los box springs, detrás de las cabeceras, los bordes de las alfombras y la parte inferior de los cojines del sofá en busca de señales de chinches.
- El Residente debe evitar el uso de electrodomésticos, aparatos electrónicos y muebles que no hayan sido inspeccionados minuciosamente en busca de la presencia de chinches. Asegúrese de que las empresas de electrónica, electrodomésticos o muebles hayan establecido procedimientos para la inspección e identificación de chinches u otras plagas. Este proceso debe incluir la inspección de los camiones utilizados para transportar electrodomésticos, aparatos electrónicos o muebles. No acepte nunca un artículo que muestre señales de chinches. Revise los muebles, camas y sofás de segunda mano en busca de cualquier señal de infestación de chinches antes de llevarlos a casa. Nunca tome artículos desechados de la acera.
- Use una cubierta protectora que envuelva los colchones y box springs y que elimine muchos puntos de ocultamiento. El color claro de la envoltura hace que las chinches sean más fáciles de ver. Asegúrese de comprar una envoltura para chinches de alta calidad que resista el desgarro y revísela periódicamente por si tiene agujeros.
- Reduzca el desorden de su hogar para reducir los escondites de las chinches y aspire con frecuencia para eliminar a los viajeros que tengan éxito al entrar en él.
- Esté atento cuando utilice instalaciones de lavandería compartidas. Transporte los artículos que se van a lavar en bolsas de plástico (si tiene una plaga activa, utilice una bolsa nueva para el viaje a casa). Sáquelos de la secadora directamente a la bolsa y dóblelos en casa. (Una secadora ajustada en calor alto puede matar a las chinches).

30. CUIDADO, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO: Excepto por lo prohibido según las leyes, el Residente acepta

- (a) mantener las instalaciones tan limpias e higiénicas como su condición lo permita y eliminar todos los desperdicios, basura y otros desechos de manera limpia e higiénica, a menos que el Arrendador haya acordado lo contrario expresamente por escrito en un anexo a este Contrato. El Residente se asegurará de romper las cajas grandes antes de colocarlas en los contenedores de basura. El Residente será responsable, a su costa, de transportar al relleno sanitario los artículos que sean demasiado grandes como para caber en los contenedores de basura. El Residente no tirará a los contenedores o cubos de basura ningún líquido inflamable, trapos u otros artículos empapados con líquidos inflamables o cualquier otro material peligroso;
- (b) utilizar y operar adecuadamente todos los aparatos eléctricos, de gas y de plomería, y mantenerlos tan limpios e higiénicos como su condición lo permita;
- (c) mantener en buen estado y condición la unidad de alquiler y muebles, equipamiento y electrodomésticos, y accesorios, que se alquilan para uso exclusivo del Residente;
- (d) que todas las habitaciones y todos los electrodomésticos y accesorios de la unidad de alquiler deban poder utilizarse para los fines para los que están previstos;
- (e) no destruir, desfigurar, dañar, deteriorar o retirar de forma deliberada o perversamente cualquier parte de las instalaciones, infraestructura, equipos o pertenencias de los mismos, ni permitir que ninguna persona haga tal cosa;
- (f) ocupar la unidad de alquiler como residencia, utilizando con fines de vivienda, dormitorio, cocina o comedor sólo las porciones de la misma que fueron respectivamente diseñadas o destinadas a ser utilizadas para tales fines;
- (g) informar inmediatamente al Arrendador de cualquier artículo que requiera reparación, como cerraduras o interruptores de luz, detectores de humo, electrodomésticos, sistemas de calefacción y aire acondicionado (si se proporciona). El Residente notificará al Arrendador de cualquier fuga, goteo, instalaciones de agua que no cierren correctamente, incluyendo, entre otros, el inodoro, u otros problemas con el sistema de agua, incluyendo, entre otros, problemas con los dispositivos de ahorro de agua. El Residente deberá hacer solicitudes de reparación tan pronto como resulte práctico después de que se perciba el defecto;
- (h) mantener sin obstáculos las puertas y ventanas, y el acceso a ellas, y no bloquearlas con objetos personales o de otro tipo, así como mantener despejados los caminos hacia cada habitación de la unidad de alquiler y a través de ella.



- (i) mantener la unidad de alquiler de tal manera que permita el acceso necesario a través de cada habitación y a todas las puertas y ventanas, que no inhiba el flujo de aire necesario, que no actúe como posible refugio para plagas y crecimiento de moho, que no cree un peligro de incendio y que permita que las habitaciones se utilicen para sus propósitos previstos.
- (j) dejar las instalaciones en las mismas condiciones en que las recibió, sujetas al desgaste normal, según lo permita su estado;
- (k) devolver las instalaciones, una vez que se haga la mudanza de salida, al mismo nivel de limpieza que tenían en el inicio del inquilinato;
- (l) pagar al Arrendador los costos para reparar, reemplazar o reconstruir cualquier parte de las instalaciones dañados por el Residente o sus invitados o visitantes;

31. PREVENCIÓN DE MOHO: El Residente acuerda:

- (a) mantener conservada y ventilada la unidad de alquiler de modo que no se acumule humedad. Si se permite que se acumule humedad en la unidad, puede hacer que crezcan mildiú y moho;
- (b) Notificar inmediatamente al Arrendador de cualquier problema de humedad o moho, lo que incluye (1) cualquier fuga, problemas de humedad o crecimiento de moho; (2) cualquier intrusión de agua, como fugas de tuberías, goteos o tuberías con condensación, o desbordamientos del baño, la cocina o las instalaciones de lavandería de la unidad, especialmente en los casos en que el desbordamiento pueda haber permeado paredes o gabinetes; y (3) cualquier crecimiento significativo de moho en las superficies dentro de la unidad de alquiler;
- (c) Permitir habitualmente la circulación de aire en la unidad de alquiler utilizando ventiladores de extracción (si los hay disponibles) siempre que se duche o se bañe, cocine, lave trastos o limpie, e informar al Arrendador de cualquier ventilador que no funcione;
- (d) Utilizar todos los cuidados razonables para cerrar todas las ventanas y otras aberturas a fin de evitar que el agua del exterior penetre al interior de la unidad de alquiler;
- (e) Limpiar y secar cualquier humedad visible en ventanas, paredes y otras superficies, lo que incluye las pertenencias personales, tan pronto como sea razonablemente posible (puede crecer moho en las superficies húmedas en un plazo de 24 a 48 horas); y
- (f) Mantener la unidad libre de suciedad y escombros que puedan albergar moho.

32. PLOMERÍA: Son responsabilidad del Residente los costos de reparación o eliminación de atascamientos en tuberías de desperdicios o desagües, tuberías de agua o accesorios de plomería causados por negligencia o uso indebido del Residente. El Residente reembolsará al Arrendador estos costos al solicitársele.

33. USO DE LAS INSTALACIONES: La unidad de alquiler se utilizará como vivienda sólo para fines residenciales y por ningún otro motivo. No se hará ningún uso de las instalaciones para venta al menudeo, comercial o profesional, a menos que dicho uso se ajuste a las leyes de zonificación aplicables y a que se obtenga antes de dicho uso el consentimiento previo por escrito del Arrendador. Como condición para otorgar dicho permiso, el Arrendador puede exigir que el Residente obtenga un seguro de responsabilidad civil con dicho Arrendador como beneficiario.

34. DISFRUTE TRANQUILO, DESPERDICIOS Y MOLESTIAS: El Residente y sus invitados no infringirán ninguna ley penal o civil, ordenanza o estatuto en el uso y ocupación de las instalaciones, ni generarán desperdicios o molestias a ninguna otra persona que esté en el lugar o a un vecino, ni los incomodarán o interferirán con ellos. Cualquiera de dichas acciones puede dar como resultado la finalización inmediata de este Contrato como se establece en el presente documento y por ley. El Residente deberá abstenerse de producir, o permitir que se produzca, cualquier ruido que sea molesto para otros habitantes. El Residente también es responsable del cumplimiento de cualquier ordenanza local de ruido.

35. DISPOSITIVOS DE DETECCIÓN DE HUMO: La unidad de alquiler está equipada con dispositivos de detección de humo, que el Arrendador probó y halló operativos. El Arrendador tendrá derecho a entrar en la unidad de alquiler para comprobar y mantener el dispositivo según lo dispuesto por la ley. El Residente deberá:

- (a) ser responsable de realizar semanalmente la prueba recomendada por el fabricante del dispositivo;
- (b) informar al Arrendador inmediatamente por escrito de cualquier defecto, mal funcionamiento o fallo de cualquier detector y de cualquier problema, mantenimiento o necesidad de reparaciones.
- (c) no desactivar, desconectar ni quitar el detector.

36. DISPOSITIVOS DE DETECCIÓN DE MONÓXIDO DE CARBONO: Si la unidad de alquiler está equipada con dispositivos de detección de monóxido de carbono, el Arrendador los ha probado y los ha encontrado operativos. El Arrendador tendrá derecho a entrar en la unidad de alquiler para comprobar y mantener el dispositivo según lo dispuesto por la ley. El Residente deberá:

- (a) ser responsable de realizar semanalmente la prueba recomendada por el fabricante del dispositivo;
- (b) informar al Arrendador inmediatamente por escrito de cualquier defecto, mal funcionamiento o fallo de cualquier detector y de cualquier problema, mantenimiento o necesidad de reparaciones.
- (c) no desactivar, desconectar ni quitar el detector.



- 37. RESPONSABILIDAD POR PAQUETES:** El Arrendador no se hace responsable de la entrega, aceptación o recepción, daño o pérdida de mensajes, paquetes, correo u otro material dejado en las entradas de la unidad de alquiler o en cualquier otro lugar de las instalaciones.
- 38. MULTAS Y SANCIONES:** El Residente es responsable de cualquier multa u otros costos ocasionados por infracciones de la ley por el Residente o sus invitados en las instalaciones mientras esté en posesión de ellas. Si tales multas o costos se emiten contra el Arrendador, el Residente se compromete a pagar tales multas o costos atribuidos al inquilinato o conducta del Residente, sus invitados u otros en las instalaciones, al recibir una factura del Arrendador. La obligación de pagar multas y costos cargados al Arrendador puede ser adicional a cualesquiera otros expedidos directamente contra el Residente. En caso de que el Arrendador ya haya pagado multas o costos impuestos contra el Arrendador, el Residente, en los cinco (5) días siguientes y a la petición por escrito del Arrendador, le reembolsará la suma total pagada. La obligación de pagar multas y costos cargados al Arrendador puede ser adicional a cualesquiera otros expedidos directamente contra el Residente.
- 39. RESPONSABILIDAD CONJUNTA Y SEPARADA:** Los Residentes abajo firmantes, independientemente de si están o no en posesión real de la unidad de alquiler, son solidariamente responsables de todas las obligaciones en virtud de este Contrato e indemnizarán al Arrendador por la responsabilidad que se desprenda antes de la devolución de la posesión a dicho Arrendador por las lesiones personales o daños materiales causados o permitidos por los residentes, sus invitados y visitantes. Esto no es una renuncia al "deber de cuidado del Arrendador" de evitar lesiones personales o daños a la propiedad cuando ese deber se imponga por ley.
- 40. VENTA DE LA PROPIEDAD:** En el caso de venta o refinanciación de la unidad de alquiler, si el Arrendador presenta al Residente el Formulario CA-160 - *Certificación de términos del Residente - Certificación Estoppel*, u otro formulario similar, el Residente acepta firmar y entregar el formulario confirmando que este Contrato no se ha modificado y está en plena validez y vigencia según se haya enmendado con el consentimiento del Arrendador, e indicando las modificaciones, en los diez (10) días siguientes a la notificación por escrito. El incumplimiento se considerará una confirmación del Residente de que el formulario presentado por el Arrendador es verdadero y correcto, y puede invocarlo cualquier prestamista o comprador.
- 41. DESTRUCCIONES O DAÑOS A LA UNIDAD DE ALQUILER:** En caso de que la unidad de alquiler se vea parcial o totalmente dañada o destruida por un incendio u otra causa, se aplicará lo siguiente:
- (a) Si un incendio, terremoto u otros siniestros destruyen por completo la unidad de alquiler, este Contrato finalizará a partir de la fecha en que se produzcan los daños. Sin embargo, si el daño o la destrucción es resultado de la negligencia del Residente o de sus invitados, el Contrato no terminará a menos que el Arrendador lo notifique, especificando la fecha de finalización.
 - (b) Si la unidad de alquiler sólo se daña parcialmente o queda temporalmente inhabitable, según lo determinado por el Arrendador, éste utilizará la debida diligencia para comenzar el proceso de reparación de tales daños y restaurar la unidad de alquiler tan pronto como sea posible. Si sólo es inutilizable una parte de la unidad de alquiler, habrá un descuento proporcional del alquiler hasta que la unidad de alquiler se repare, lo que se determinará únicamente por el Arrendador.
- 42. AVISO SOBRE LA BASE DE DATOS Y EL SITIO WEB DE DELINCUENTES SEXUALES:** De conformidad con la Sección 290.46 del Código Penal, la información sobre delinquentes sexuales registrados especificados se pone a disposición del público a través de un sitio Web de Internet que mantiene el Departamento de Justicia en www.meganslaw.ca.gov. En función de los antecedentes penales de un infractor, esta información incluirá la dirección en la que reside el infractor o la comunidad de residencia y el código postal en el que reside.
- 43. AVISO DE RIESGOS:** De conformidad con la Sección 8589.45 del Código Gubernamental, el Residente puede obtener información sobre peligros que pueden afectar la propiedad, incluidos los de inundaciones, desde el sitio web de Internet de la Oficina de Servicios de Emergencia en <http://myhazards.caloes.ca.gov/>. El seguro del Arrendador no cubre la pérdida de las posesiones personales del Residente y se recomienda que el Residente se plantee la contratación de un seguro de arrendatario y de un seguro contra inundaciones a fin de asegurar sus posesiones contra pérdidas debido a incendio, inundación u otros riesgos. El Arrendador no está obligado a proporcionar información adicional sobre los peligros de inundación a la propiedad y la información proporcionada de conformidad con esta sección se considera adecuada para informar al Residente.
- (Marque la casilla de ser aplicable) La propiedad se ubica en una zona de especial riesgo de inundaciones o en una zona de inundaciones potenciales.
- 44. HONORARIOS DE ABOGADOS:** Si cualquiera de las partes presenta alguna demanda o procedimiento legal para hacer cumplir cualquier parte de este Contrato, cada una de las partes será responsable de los honorarios de sus propios abogados, a menos que la siguiente casilla esté marcada:



la parte que prevalezca recuperará, además de todas las demás reparaciones, los honorarios de abogados, que no superen los \$ _____, más los costos judiciales. Si la casilla está marcada y no se establece ninguna cantidad, la recuperación de la tarifa del abogado de la parte predominante no debe superar los \$800.

45. INFORMES DE CRÉDITO: Se puede enviar un informe crediticio negativo que se refleje en su historial de crédito a una agencia de informes de crédito si usted no cumple con los términos de sus obligaciones de crédito. El Residente autoriza expresamente al Arrendador (lo que incluye a una agencia de cobranza utilizada por el Arrendador) a obtener su informe de crédito al consumidor, que el Arrendador puede usar si intenta cobrar pagos de alquiler vencidos, cargos por mora u otros cargos del Residente, tanto durante la vigencia del Contrato como en lo sucesivo.

46. RENUNCIA DE INCUMPLIMIENTO: La renuncia de alguna de las partes de cualquier infracción no se considerará como una renuncia continuada de cualquier incumplimiento posterior. El recibo del alquiler del Arrendador con el conocimiento de cualquier infracción de un convenio o condición de este contrato no se considerará una renuncia a dicho incumplimiento. Ninguna renuncia de cualquiera de las partes sobre las disposiciones del presente documento se considerará efectiva a menos que se exprese por escrito y esté firmada por todas las partes de este Contrato.

47. CLÁUSULA DE DIVISIBILIDAD: Si alguna disposición de este Contrato se considerase ilegal o inaplicable en un procedimiento judicial, dicha disposición se eliminará y será inoperante, y el resto de este Contrato seguirá siendo operativo y vinculante para las Partes.

48ACUERDO COMPLETO: Este Contrato, que incluye todos los anexos mencionados anteriormente, constituye el Contrato completo entre las partes y no puede ser modificado excepto por un escrito firmado por todas las partes, salvo según lo que permita la ley aplicable. Ni el Arrendador ni ningún agente o empleado del mismo ha hecho ninguna declaración o promesa que no sean las establecidas en este documento.

49. INCUMPLIMIENTO DEL ALQUILER: En caso de que el Residente incumpla este Contrato de Alquiler, el Arrendador podrá, a su sola discreción, pero no a modo de limitación, ejercer todos y cada uno de los recursos dispuestos por la Sección 1951.2 y 1951.4 del Código Civil de California. Los daños que el Arrendador "pueda recuperar" incluyen el valor al momento de la adjudicación de la cantidad por la cual el alquiler no pagado durante el saldo del plazo después del momento de la adjudicación, o por cualquier período de tiempo más corto especificado en el Contrato de Alquiler, supere el monto de dicha pérdida de por para el mismo período que el Residente demuestre que podría evitarse razonablemente.

50. ANEXOS: Al estampar sus iniciales como se indica a continuación, los Residentes reconocen la recepción de los siguientes anexos aplicables (según lo marcado), copias de los cuales se adjuntan al presente y se incorporan como parte de este Contrato.

✓ **CA-000 Información sobre humedad y moho para inquilinos en California**

CA-097 Sujeto al Anexo AB 1482

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Anexo de Asbesto (Formulario CA-061) | <input type="checkbox"/> Anexo de Mascotas (Formulario CA-080) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Convenios, Condiciones y Restricciones (Formulario CA-067) | <input type="checkbox"/> Anexo de reglas de piscinas y spa (Formulario CA-082) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Tendedores y Rejillas de Secado (Formulario CA-066) | <input type="checkbox"/> Anexo de Advertencia de la proposición 65 (Formulario CA-083) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Guardería (Formulario CA-068) | <input type="checkbox"/> Anexo de Política sobre Tabaco (Formulario CA-088) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Barbacoa (Formulario CA-070) | <input type="checkbox"/> Anexo de Almacenamiento (Formulario CA-090) |
| <input type="checkbox"/> Garantía del Contrato de Alquiler o Arrendamiento (Formulario CA-019) | <input type="checkbox"/> Anexo Sobre Política de Basura y Reciclaje (Formulario CA-098) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Pintura con Base de Plomo (Formulario CA-071) | <input type="checkbox"/> Anexo de Submedidor de Agua (Formulario CA-093) |
| <input type="checkbox"/> Folleto sobre plomo: Proteja a su Familia (Formulario CA-072) | <input type="checkbox"/> Anexo de Cama de agua (Formulario CA-094) |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Estacionamiento o Garaje (Formulario CA-076) | <input type="checkbox"/> Otros: _____ |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Aplicación periódica por parte de un Operador de Control de Plagas (Formulario CA-078) | <input type="checkbox"/> Otros: _____ |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Aplicación Periódica de Plaguicidas por Parte del Arrendador (Formulario CA-077) | <input type="checkbox"/> Otros: _____ |
| <input type="checkbox"/> Anexo de Agricultura Personal (Formulario CA-079) | <input type="checkbox"/> Otros: _____ |

[Continúa en la siguiente página]



Iniciales del Residente aquí:

El Arrendador está comprometido al cumplimiento de todas las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa.



Los Residentes abajo firmantes confirman haber leído y entendido lo anterior y haber recibido un original duplicado.

Fecha

Residente

Fecha

Residente

Fecha

Residente

Fecha

Residente

Fecha

Residente

Fecha

Residente

Arrendador por _____, _____ Agente del Arrendador
Persona que firma por Landlord Management Co. (De ser aplicable)

Fecha

Arrendador por _____, _____ Agente del Arrendador
Persona que firma por Landlord Management Co. (De ser aplicable)

Fecha



AVISO DE AB 1482
(Propiedades sujetas a la Sección 1946.2 y 1947.12 del Código Civil)

Según lo exigido por la Sección 1946.2 y 1947.12 del Código Civil

- Su unidad de alquiler está sujeta a los límites de aumento del alquiler y causa justa AB 1482. La ley exige la siguiente revelación.

La ley de California limita la cantidad en que puede incrementarse su alquiler. Véase la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que, después de que todos los arrendatarios hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los arrendatarios haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, un arrendador debe proporcionar un declaración de causa en cualquier aviso para dar por terminado un inquilinato. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para obtener más información.

- Su unidad estará sujeta a los límites de aumento del alquiler y causa justa AB 1482 _____. En esa fecha, la ley exige la siguiente revelación.

La ley de California limita la cantidad en que puede incrementarse su alquiler. Véase la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que, después de que todos los arrendatarios hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o al menos uno de los arrendatarios haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, un arrendador debe proporcionar un declaración de causa en cualquier aviso para dar por terminado un inquilinato. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para obtener más información.

Los Residentes abajo firmantes confirman haber leído y entendido lo anterior.

<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>	<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>
<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>	<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>
<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>	<hr/> <i>Fecha</i>	<hr/> <i>Residente</i>

Arrendador por _____, _____ Agente del Arrendador
Persona que firma por Landlord *Management Co. (De ser aplicable)*

Fecha

Arrendador por _____, _____ Agente del Arrendador
Persona que firma por Landlord *Management Co. (De ser aplicable)*

Fecha



**Unauthorized Reproduction of
Blank Forms is Illegal.**





Información sobre la humedad y el moho para inquilinos en California

Puntos principales:

- Vivir en edificaciones húmedas o con moho aumentan las posibilidades de sufrir problemas respiratorios como el asma.
- Las señales de alerta más importantes son la existencia de moho visible, daños causados por agua, materiales húmedos u olor a moho.
- Para que el moho crezca, debe existir humedad, por lo que si se la controla la humedad también se controlará el moho.
- La humedad o el moho en el interior de su hogar puede hacer que la vivienda no tenga los estándares establecidos por el Código de Salud y Seguridad de California.



Desde Enero 1, 2022, los propietarios de viviendas deberán proveer este folleto a sus futuros inquilinos previo al inicio del contrato de arriendo, de acuerdo a 2001 Toxic Mold Protection Act (HSC #26148). Este folleto, que describe los mayores riesgos para la salud que pueden resultar de la exposición al moho, fue creado por el Departamento de Salud Pública de California (CDPH) en el 2020, en inglés y español.

Problemas de salud provocados por la humedad o el moho en edificaciones

Señales de humedad o moho

Vivir o trabajar en edificaciones húmedas o con moho aumentan el riesgo de tener muchos problemas de salud, incluyendo:

- ataques de asma en personas que ya lo padecen
- que lo diagnostiquen con asma
- infecciones respiratorias, como bronquitis
- síntomas respiratorios, como fiebre del heno, estornudos, congestión nasal, dolor de garganta, sibilancias, dificultad para respirar o tos
- eczema o erupción cutánea

El moho puede afectar a las personas de diferentes maneras. Cuánto le afecte a una persona depende de cuán sensible sea y de la cantidad de exposición al moho. Las edificaciones húmedas o con moho están relacionadas con problemas de salud en las personas, incluso si no tienen alergias.

Las señales de humedad o moho que pueden causar problemas de salud incluyen:

- **moho visible** (independiente del color), en paredes o techos, detrás de muebles o electrodomésticos, debajo de alfombras, o incluso en áreas comunes del hogar oculto en lugares poco visibles.
- **olor a moho**, percibido como un olor a tierra, a humedad o a moho
- **daños visibles causados por agua**, como manchas de agua o decoloración en paredes o techos, pintura descascarada o con burbujas, pisos deformados o madera podrida
- **materiales húmedos o mojados**, incluida la condensación en ventanas o paredes

Cualquiera de estas señales indica mayor riesgo para la salud, y mientras más señales estén presentes, mayor es el riesgo de provocar problemas a la salud. Las pruebas que identifican los tipos de moho o la cantidad de moho en las edificaciones no son útiles para informarnos sobre los riesgos para la salud. *Esta es la razón por la cual el CDPH no recomienda realizar las pruebas para detectar el moho, como son la de medir las esporas de moho en el aire.*



Causas de la humedad en edificaciones que pueden favorecer el moho

La humedad que es necesaria para que el moho interior crezca, puede venir de adentro o de afuera de la edificación.

Las fuentes interiores incluyen:

- tuberías de agua con fugas o pérdidas, por ejemplo, las que están debajo de los fregaderos o dentro de las paredes
- no contar con ventilación suficiente hacia el exterior, como ventanas abiertas o extractores de aire en lugares donde se use agua o se produzca humedad (por ejemplo, baños, áreas de lavandería, cocinas y calentadores de agua)
- condensación (gotas de agua) en superficies frías, incluyendo ventanas

Las fuentes exteriores incluyen:

- agua que esté entrando a través de orificios en el techo, ventanas mal selladas, o por inundaciones
- tierra húmeda y expuesta en espacios de arrastre
- suelos y drenajes exteriores inclinados hacia la edificación, incluso desde un desagüe



Reparación de los problemas de humedad y moho

El Código de Salud y Seguridad de California (HSC §17920.3) dice que cuando en un hogar la humedad o el moho está visible (u otras ciertas condiciones) es un peligro para la salud de los ocupantes, el hogar no cumple con los estándares y el dueño de la propiedad deberá arreglar las condiciones. El Código excluye el moho que sea “mínimo y que se encuentre en superficies que normalmente acumulan humedad debido a su correcto uso.”

El CDPH recomienda reparar los problemas de humedad y moho de la siguiente manera:

- identificar y corregir la fuente del agua que pueda estar generando que el moho crezca
- secado rápido o eliminación de materiales húmedos
- limpieza o eliminación de moho y materiales con moho de la manera más rápida y segura posible

Nota: Si el área con moho solo se limpia, pinta o se utiliza blanqueador, sin resolver la fuente de la humedad, es probable que el moho vuelva a crecer.

Inquilinos en California

El Código de Salud y Seguridad de California requiere que los propietarios provean una vivienda de alquiler que sea segura y sana para las personas que vivan en ella. Los inquilinos deben buscar señales evidentes de humedad o moho, y también señales menos obvias como fugas de agua debajo de los fregaderos de la cocina y el baño, o el olor a moho en una casa que esté sellada apropiadamente. También deben buscar condiciones que puedan causar problemas en el futuro, como un baño que no tenga extractor de aire o una ventana que no se pueda abrir, o una secadora de ropa sin ventilación hacia el exterior.

En el caso que los inquilinos sospechen que haya humedad o moho:

1. Informar al propietario o administrador de la vivienda. La detección temprana y la corrección de los problemas de humedad y moho pueden reducir los riesgos para su salud y evitar que el problema empeore.
2. Si el propietario de la vivienda no responde a sus inquietudes en un período de tiempo razonable, comuníquese con la oficina de “aplicación del código” local (de la ciudad o del condado) y solicite a un funcionario de la oficina para inspeccionar dicha violación. Muchos problemas de humedad o moho en viviendas de alquiler son responsabilidad del propietario de la vivienda y ellos deben solucionarlos. Sin embargo, un funcionario de la oficina de “aplicación del código” puede determinar que la humedad o el moho en una edificación sea resultado de las acciones o las faltas de acciones de un inquilino, por ejemplo, no usar la ventilación disponible del baño al ducharse.
3. Si el funcionario local determina que existe una infracción, puede requerir que el propietario corrija el problema.

Recursos adicionales

Para obtener información general sobre la humedad y el moho, y una lista de las oficinas locales de aplicación del código, con un enfoque en la humedad y el moho, consulte www.cdph.ca.gov/iaq/mold. Para ver una serie de videos animados, Mold in the Home (Moho en el hogar), visite www.cdph.ca.gov/mold.

Los propietarios deben proporcionar una vivienda para arrendar que sea segura y saludable para las personas que vivan en ella.

Los inquilinos que encuentren algún problema de humedad o moho, deben notificarlo a los propietarios.