



TENANTS TOGETHER

La Asociación Estatal de Derechos Para Inquilinos en California

Invierno 2012 - 2013

Cambiando el tratamiento de inquilinos en Sacramento

Nunca se nos olvidará escuchar al miembro de asamblea Isadore Hall (D-Los Ángeles) hablando enfrente de la asamblea sobre todas las cosas malas que los inquilinos presuntamente les hacen a sus propietarios. El discurso no fue solicitado o necesario para el proyecto de ley que estaba siendo discutido sino todo que ver con los presuntuosos cabildero en el corredor. Su mensaje a ellos: los propietarios van a recibir las mejores ganancias de este político.

No hubo ningún tipo de presunción en Sacramento en el 2012. Todos los proyectos de ley involucrando a inquilinos apoyados por Tenants Together en el 2012 fueron firmandos en ley.

Eso fue hace dos años. Afortunadamente las leyes pasadas en las sesiones de la asamblea legislativa en Sacramento han sido diferentes para inquilinos. No hubo ningún tipo de presunción de parte de los propietarios en Sacramento en el 2012. Todos los proyectos de ley involucrando a inquilinos apoyados por Tenants Together en el 2012 fueron firmados en ley, incluyendo AB 1953 (Ammiano), nuestra propuesta legal para detener desalojos después de un cambio de propietario. También estamos orgullosos de haber sido una parte integral de AB 2610 (Skinner), un proyecto de ley del fiscal general, para ayudar a inquilinos después de ejecuciones hipotecarias. Para más información sobre estos proyectos de leyes, mira nuestra página de legislación adentro de este boletín.

El 2012 fue predicado a ser un año muy difícil para inquilinos en Sacramento, por la gran cantidad de dinero de la industria de bienes raíces invertido en las elecciones de Noviembre. Sin embargo, TT y nuestros aliados buscamos una forma de navegar dentro de los grupos de interés y pasar proyectos de ley claves

para los inquilinos. Estamos particularmente animados que el gobernador firmó los proyectos de ley en acción a leyes estatales. Nadie sabía si el Gobernador usaría su derecho al veto y destruiría las protecciones básicas y obvias necesitadas para inquilinos, pero los signos iniciales son positivos.

Mientras los Demócratas han ganado escaños en Sacramento, aumentando su presencia a una 2/3 mayoría. Sin embargo, aún los Demócratas a quienes les importan los problemas

sociales y económicos, en general no apoyan legislación para solucionar los problemas enfrentados por inquilinos. Nuestro trabajo es educarlos, presionarlos, y hacerlos responsables de sus acciones.



Este año, vamos a lanzar una campaña sobre depósitos de seguridad. Demasiados inquilinos tienen sus depósitos de seguridad tomados injustamente por sus propietarios. Si usted es un inquilino y su depósito de seguridad

ha sido tomado por su propietario, llámenos y comparta su historia. Usted escuchará más sobre la importancia de esta campaña en los próximos meses. ¡Para más información, quedense se atentos.

15 millones de inquilinos y contando, 1 millón afectado por ejecución hipotecaria desde el 2009.



La población de inquilinos de California está aumentando a medida que muchos antiguos dueños de casa se convierten en inquilinos y una lenta recuperación económica significa que muchos más no pueden convertirse en propietarios. Aún así, como bien sabemos, convertirse en inquilino no significa que usted sea inmune a los efectos de la crisis hipotecaria. En el 2011, llegamos al millón de inquilinos afectados por la ejecución hipotecaria. Sabemos por los inquilinos que llaman cada día a nuestra línea de ayuda que la crisis aún se encuentra fortalecida. Tendremos cifras oficiales en el reporte anual del próximo año. Tenants Together continuá trabajando para proteger a inquilinos en proceso de ejecución hipotecaria y recomienda las siguientes medidas para abordar el impacto que dicho proceso tiene en las comunidades:

- Expandir los esfuerzos de educación y alcance

para asegurar que los inquilinos conozcan sus derechos.

- Hacer presión a favor de que la legislación Federal Protecting Tenant in Foreclosure Act sea permanente, expresamente proveer un derecho privado de acción para inquilinos cuyos derechos han sido violados bajo la legislación y reforzar legislaciones similares al nivel estatal.
- Aprobar leyes de desalojo por causa justa al nivel local para prevenir el desalojo de inquilinos después de una ejecución hipotecaria.
- Redoblar esfuerzos para mantener responsables a los violadores de las leyes de protección para inquilinos.

What's Inside

Sobre Tenants Together. p. 2
Nuestros programas. p. 3
Nuestros miembros. p. 4 - 5
Noticia local. p. 6- 7
Leyes y cortes p. 8
Instantáneas de TT en todo el estado .. p. 9
Formulario de membresía. p. 10

ACERCA DE TENANTS TOGETHER

Somos la única organización por los derechos de los arrendatarios que actúa en toda California, uniendo inquilinos individuales, organizaciones de arrendatarios y otros colaboradores que se esfuerzan por la justicia y la imparcialidad aplicada a los 15 millones de inquilinos que se estima que tiene el estado de California. Los arrendatarios son personas con salarios desproporcionadamente bajos, ancianos, estudiantes, inmigrantes y gente de color que están diariamente luchando por su supervivencia.

CONSEJO ADMINISTRATIVO

Steve Collier (Presidente del Consejo Administrativo) - Tenderloin Housing Clinic*
Gen Fujioka - Chinatown Community Development Center*
María Guadalupe Arreola - San Francisco Human Rights Commission*
Larry Gross - Coalition for Economic Survival*
Ted Gullicksen - San Francisco Tenants Union*
Michelle Kezirian - Bet Tzedek Legal Services*
Pahoua Lor - Central California Legal Services*



STAFF

Dean Preston Director Ejecutivo
Leah Simon-Weisberg Director Jurídico
Guillermo Elenes Coordinador
Aimee Inglis Gestión de Servicios de los Miembros y Coordinación del Voluntariado
Aileen Joy Gestión de Recursos Humanos y Administración

*Solo para razones de identificación

AGRADECIMIENTOS

Tenants Together quiere agradecer a las siguientes organizaciones y particulares por su generosísimo apoyo:

The San Francisco Foundation
Milstein Adelman LLP
Greenstein & McDonald
The Elkes Foundation
Law Offices of Richard Hurlburt
Mohamed Ibrahim
Peretz & Associates
Law Offices of Eric L. Lifschitz
Litt, Estuar & Kitson, LLP
Michelle Kezirian
Randy Shaw
WatchThisProperty.com

NUESTROS VOLUNTARIOS

En nombre de todos nuestros miembros, Tenants Together quiere agradecer a nuestro equipo comprometido de voluntarios que generosamente aportan su tiempo a nuestra causa:

Sam Davidson	Laurie Neighbors
Jose Lua-Valencia	Joyce Slaton
Vickie Martin	Erkki KochKetola
Bob Mason	Paul Hogarth
Alison Brennan	Zdenka Amadio
Judy Golden	Nili Aleksandrowicz
Keisha Adams	Samlecia Gaye
Tiffany Hickey	Lara Sanoica
Kevin Sciarani	Matt Dean
Lupe Arreola	Michael Olsen
Richard May	Brittany McCormick
Arlene Nieto	Asa Dodsworth
Daniel Steele	Kelli Shields
Elina Serrano	Mark Serrato
Gloria Zelman	Morgan McGinnis
Amanda Phillips	Sam Levign
Kelly Lynn McKenna	Ayriel Bland
Mary Ann Ellison	Andrea Bañas
Kelli Shields	María Escuin
Neefs Portillo	

ORGANIZACIONES COLABORADORAS

¡Gracias a todas las organizaciones que nos ayudan a reforzar los derechos de los arrendatarios en California!

Affordable Housing Advocates
Asian Law Alliance
Asian Law Caucus
Benchmark Institute
California Affordable Housing Law Project
Causa Justa :: Just Cause
Coalition for Economic Survival
Community Legal Services in East Palo Alto
Eviction Defense Center (Oakland)
Eviction Defense Collaborative (San Francisco)
Eviction Defense Network (Los Angeles)
Fair Housing Council of Riverside County
Fair Rent Coalition
Grassroots Leadership Network of Marin
Housing Rights Committee of San Francisco
Inner City Law Center
Isla Vista Tenants Union
Legal Aid Society of San Mateo County
Legal Assistance to the Elderly
National Housing Law Project
San Francisco Tenants Union
Santa Monica's for Renters' Rights
Tenderloin Housing Clinic

NOTICIAS SOBRE LOS PROYECTOS DE TENANTS TOGETHER



**TENANT
FORECLOSURE
HOTLINE**
Call 888-495-8020



Resultados de la encuesta de nuestra línea de ayuda para inquilinos

Desde el 2009, hemos operado la única línea de ayuda para inquilinos en situaciones de ejecución hipotecaria en toda California. Desde sus comienzos, la línea de ayuda ha aconsejado a más de 7,500 inquilinos. La línea de ayuda provee un servicio crucial para inquilinos mientras que desarrolla inquilinos líderes y activistas y presiona a los hacedores de políticas de todo nivel.

Durante los últimos meses, hemos conducido una encuesta por muestreo aleatorio simple de personas que han llamado a nuestra línea de ayuda. Más de trescientos inquilinos participaron en nuestra encuesta y los siguientes resultados fueron particularmente interesantes:

- El 55% de los encuestados fueron desalojados antes de los 90 días o antes del vencimiento de su alquiler.
- Defensa de casos de retención ilícita: 9% ganados por inquilinos, 26% ganados por dueños, 60% de casos llegaron a un acuerdo.
- 52% se sintieron acosados o mal informados después del proceso de ejecución hipotecaria.
- 62% de los inquilinos encuestados han sido víctimas del robo de sus depósitos de seguridad (se mudaron y su depósito de seguridad no fue regresado).
- 82% dijeron que nosotros les ayudamos a conocer y acertar sus derechos.
- Para el 81% nosotros fuimos el primer grupo de derechos de inquilinos que ellos habían contactado.

Nuestros consejeros son voluntarios que han sido especialmente formados para contestar una variedad de preguntas sobre los derechos de los inquilinos para aquellos inquilinos que se encuentran en situaciones de ejecución hipotecaria. Nuestros consejeros voluntarios provienen de una gran variedad de entornos, incluyendo estudiantes de las escuelas locales de Derecho (como Hastings, University of San Francisco y Golden Gate Law School) y el Área de la Bahía, los cuales son nuevos y antiguos en la comunidad activista de los derechos de los inquilinos. Sin su apoyo, no podríamos hacer el trabajo que hacemos para proteger a inquilinos a lo largo del estado.



Noticias sobre los proyectos de TT

Tenants Together empodera a los miembros en Fresno para levantarse en contra a los dueños abusivos y las condiciones inhabitables de vivienda. Un número dramático de inquilinos en el Valle Central viven en condiciones deplorables. Los propietarios actúan con impunidad. En un lugar muy afectado por la recesión económica, los inquilinos son víctimas tanto de la economía pésima como de los malos dueños de vivienda.

Estamos resueltos a cambiar esta dinámica y estamos creando una base de miembros en Fresno y otros lugares del estado. Nos comprometemos a fortalecer a los arrendatarios en el Central Valley. Docenas de inquilinos empoderados vienen a nuestras reuniones comunitarias para aprender sobre sus derechos y recibir información desde nuestros abogados y organizadores. Nuestros voluntarios visitan de casa en casa durante las movilizaciones sabatinas y educan a los inquilinos sobre sus derechos y cómo hacer valerlos. Ya hemos triunfado en obligar a los propietarios hacer las reparaciones que fueron descuidadas hace mucho tiempo.

¡Unasé a las movilizaciones mensuales! Les ofreceremos capacitación y contestaremos sus preguntas acerca de los derechos de inquilinos. Para más información, por favor escríbanos a info@tenantsstogether.org o llámenos al **1.888.495.8020**.

¿Lo sabía?

Desde Enero de 2013, todos
apartamentos deben tener detec-
tores de CO₂. ¡Digale al propi-
etario de su hogar!



¿Necesita ayuda legal?

En 2012, TT empezó la primera asociación para abogados de inquilinos, la cual se llama "Tenant Lawyer Network (TLN)." Para juntarse con la asociación abogados deben prometer

a solo representar inquilinos, nunca los intereses de propietarios. Usted puede encontrar miembros del TLN en su área en nuestro Directorio de Recursos de Inquilinos en www.inquilinosca.org.

VOLUNTARIO DESTACADO

Si usted ha llamado nuestra línea de ayuda para inquilinos durante el último año, es probable que alguna vez usted haya hablado con Bob. Tenemos varios consejeros voluntarios sirviendo a todo el estado; todos ellos han sido especialmente entrenados para contestar preguntas sobre los derechos de los inquilinos en relación con la ejecución hipotecaria. Desde Marzo del 2012, Bob ha invertido una cantidad enorme de tiempo para ayudar a inquilinos a entender sus derechos. Hemos recibido muchos comentarios positivos sobre su disposición a defender a los inquilinos de California y pensamos que ustedes disfrutarían conocer un poco más acerca de él.



Bob ya está jubilado pero comenzó su diversa carrera profesional enseñando Filosofía y Teoría Política y luego pasó muchos años en el campo de Programación e Informática. Su última parte en donde retención responsable a los inmorales consistió en trabajar con USF en un proyecto de Control de Tabaco para desarrollar una base de datos y así monitorear información errónea diseminada por las compañías tabaqueras durante las últimas décadas.

El interés de Bob en los problemas sobre la justicia de vivienda fue despertado al luchar contra la ejecución hipotecaria en su vecindario, uniéndose al movimiento Occupy Bernal (Bernal Heights es un vecindario en San Francisco, el cual fue afectado más que otros vecindarios en San Francisco por la crisis hipotecaria) y a Alliance of Californians for Community Empowerment (ACCE). Nosotros conocimos a Bob a través de un foro de vivienda organizado por Occupy Bernal y ACCE. Al conocer el impacto de la ejecución hipotecaria en inquilinos inocentes y la manera tan clara en que él podía ayudar, Bob decidió unirse a nosotros como voluntario.

Él considera su labor como voluntario en Tenants Together el segundo trabajo favorito que ha tenido en toda su vida (el primer lugar lo ocupa su trabajo haciendo rosquillas en un pequeño puesto de rosquillas en Berkeley) debido a la manera tan directa en que él puede ayudar y la gratitud que recibe por parte de inquilinos en regiones donde hay muy pocos recursos disponibles. Bob siente que “hay mucha dignidad en simplemente escribir una carta para acertar sus derechos,” y disfruta ayudar a las personas que llaman a entender qué medidas pueden tomar por su parte. También nos ayuda entender en cuales ámbitos la ley actual no es suficiente y así unirnos para presionar y lograr un cambio. Hay mucho trabajo que hacer y él orgullo de saber exactamente que hacer para ayudar. Nos gustaría agradecer a Bob por contribuir más de 500 horas de trabajo voluntario hasta el momento para educar y fortalecer a inquilinos. Sin él y sin otros consejeros en nuestra línea de ayuda, nuestro trabajo no sería posible.

Mejoras gracias a nuestra organización

Tenants gana unidades de aire acondicionado en cada hogar

En Agosto de este año, un grupo de inquilinos en Hudson Townhouse Manor (HTM) en Antioch se quejaron con Tenants Together del nuevo gerente de propiedad, quien había enviado un aviso prohibiendo el uso de aire acondicionado. Los apartamentos no venían equipados con unidades de aire acondicionado, pero un grupo de inquilinos que ya llevaban tiempo rentando la propiedad (unos llevaban hasta 20 años viviendo allí) decidieron instalar el equipo cuando se mudaron allí. Estos inquilinos fueron informados por el gerente que recibirían órdenes de desalojo si no removían inmediatamente sus unidades existentes de aire acondicionado, citando varias posibles violaciones del Código de Prevención de Incendios. Antioch es una ciudad en el este del Condado de Contra Costa, donde la temperatura regularmente rebasa 100°F. Debido a que un número significativo de estos inquilinos también eran personas de edad avanzada y/o discapacitadas, la necesidad de encontrar un alivio para el calor sofocante era crucial. Esta demanda por parte del gerente de la propiedad era claramente irracional.

Inquilinos de HTM ya habían respondido con una petición al gerente de la propiedad, marchando frente al ayuntamiento de la ciudad, y organizando una inspección por el alcalde – todo sin algún resultado. El grupo necesitaba más apoyo para trazar estrategias sobre los próximos pasos. Fue allí cuando acudieron a Tenants Together. Basándose en el trabajo ya existente, nuestro organizador Guillermo y nuestro voluntario Richard May trabajaron

para ayudar al grupo a continuar organizándose, desarrollando líderes existentes y discutiendo estrategias y tácticas en reuniones semanales. Utilizando el Código Estatal de Prevención de Incendios y revisando las obligaciones contractuales entre los inquilinos y HTM, los inquilinos lograron afrontar efectivamente al gerente de la propiedad. Los inquilinos de HTM no solamente recibieron permiso para reinstalar las unidades existentes de aire acondicionado, sino que TT forzó la gerencia de la propiedad a instalar unidades de aire acondicionado para aquellos inquilinos que no contaban con dichas unidades inicialmente.

Nos gustaría reconocer a los inquilinos de HTM por acudir a nosotros por ayuda y por levantarse en su propia defensa. Nada de esto hubiera sido posible sin las contribuciones de uno de nuestros organizadores voluntarios, Richard May. Su dedicación y compromiso con los inquilinos de HTM fueron fundamentales para esta victoria.



Wanda en San Diego se defiende

Wanda y su compañera de habitación firmaron un contrato de renta por dos años para vivir en un complejo de apartamentos en San Diego. Desde el principio hubo problemas: el dueño usaba parte de la propiedad para almacenar artículos personales y no abordó las preocupaciones de Wanda y su compañera sobre la accesibilidad de la calentador de agua vieja, lo cual tenía 20 años, en caso de una emergencia. De acuerdo con Wanda, “Cuando tratábamos de establecer dónde se encontraban las cosas en caso de una emergencia, nos dimos cuenta de que la calentador de agua viejo se encontraba detrás del cobertizo donde los artículos [del dueño] estaban almacenados; también la calentador de agua viejo era de gas. El dueño rehusó darnos una llave para que la usáramos sólo en caso de emergencia.”

El dueño eventualmente movió los artículos que estaban almacenados peligrosamente junto a el viejo calentador de agua de gas, pero los problemas no terminaron allí. Wanda pronto se dio cuenta que el dueño había entrado en incumplimiento de pago hipotecario. Por varios meses después, Wanda tuvo que lidiar con agentes de bienes raíces que trataban de vender la propiedad por venta rápida (“short sale”). Wanda le escribió a Tenants Together: “Nuestra casa fue publicada en el internet por varios meses. No había ninguna declaración que indicaba que la propiedad seguía ocupada por inquilinos bajo un contrato. Aunque le dijimos al agente de bienes raíces que preferíamos no enseñar la propiedad en las noches o durante los fines de semana, aún así el llamaba a

esas horas para solicitarnos que mostráramos la propiedad. Eso me molestaba, pero me mantenía calmada y permanecía amable.”

El dueño no pudo vender la propiedad por venta rápida y eventualmente Wanda fue informada a través de una notificación de venta fiduciaria de que una fecha de subasta había sido fijada. La notificación fue enviada 20 días antes de la subasta. Fue entonces cuando Wanda se comunicó con la línea de ayuda de Tenants Together para aprender sobre sus derechos. La propiedad fue eventualmente vendida en la subasta a un inversionista, Joseph Pham. Sr. Pham le dio a Wanda y a su compañera un aviso de 3 días, pidiéndoles que desocuparan la propiedad, pero Wanda sabía que ellas estaban protegidas bajo la ley Protecting Tenants at Foreclosure Act y tenían derecho a permanecer en su hogar hasta el vencimiento de su contrato.

Mr. Pham presentó una demanda en contra de Wanda y su compañera por apropiación indebida. Ellas decidieron luchar contra el desalojo aunque “algunas personas quieren saber por qué no nos mudamos. Amamos nuestro hogar. Hemos hecho muchos amigos. La razón principal es que no hay garantía de que si nos mudamos este escenario no volverá a repetirse con otro dueño.” De acuerdo con Wanda, ella y su compañera ganaron su caso, armadas con el conocimiento de sus derechos gracias a Tenants Together. Adicionalmente, Wanda ha presentado una queja en contra de Sr. Pham a través de la asociación de agentes de bienes raíces en San Diego.

Tenants Together celebra la perseverancia de Wanda y su lucha en contra del abuso de su arrendador en la situación previa a la ejecución hipotecaria de su vivienda y la descarada violación de sus derechos por parte de los posteriores propietarios y arrendadores de su vivienda. Es difícil para los inquilinos ganar cuando se representan a sí mismos en casos de retención ilícita. Estamos felices de saber que Wanda prevaleció en este caso. Wanda se ha convertido en un miembro activo a favor de la protección de sus derechos y los de otros inquilinos de California.

Reuniones & Grupos de inquilinos en acción

Miembros de Tenants Together a lo largo del estado están organizando reuniones en sus comunidades. Hemos trabajado con miembros para organizar reuniones en Antioch, Concord, Fresno, Merced y otras comunidades. Estas reuniones son una gran oportunidad para que inquilinos se conozcan y aprendan sus derechos y cómo involucrarse más. Merced es un ejemplo de lo poderoso que estas juntas pueden ser. A pesar de ser una ciudad donde el 60% de la población consiste de inquilinos, Merced no tenía leyes de protección para inquilinos. Mientras tanto, los bancos estaban ejecutando propiedades en renta y desalojando a inquilinos a una tasa alarmante. Después de una serie de reuniones y esfuerzos de acercamiento, nuestros miembros exitosamente abogaron por una ley local de Desalojo por Causa Justa para detener estos desalojos, la primera ley de su tipo en el Valle Central. Miembros de TT en Merced ahora se reúnen cada mes para fortalecerse, trazar estrategias y compartir historias. En estas juntas informales, los miembros discuten y comparten ideas, de cómo enfrentar a dueños malos, y pasar leyes locales de protección para inquilinos. A estos grupos los llamamos Grupos de inquilinos en acción (TAGs por sus siglas en inglés). Los TAGs deciden cuales problemas abordar localmente y trabajan con nuestro organizador para que los proyectos se lleven a cabo. Si usted está interesado en unirse o comenzar un TAG en su área, póngase en contacto con nuestro organizador, Guillermo Elenes, mandándole un correo electrónico a guillermo@tenantstogether.org.



NOTICIAS LOCALES

ST. HELENA

Grupos comunitarios entablan una demanda de vivienda justa

Once inquilinos que rentaban un edificio de apartamentos que no reunía las condiciones de habitabilidad y el cual fue cerrado por la ciudad en Noviembre del 2011 se han unido a Fair Housing Napa Valley y a Latinos Unidos del Valle de Napa y Solano para demandar a la ciudad de St. Helena por su falta al no requerir que las unidades de alquiler se mantengan en condición habitable y por no desarrollar vivienda a precio accesible, como es requerido bajo el Housing Element of the General Plan de la región. St. Helena ha abandonado varias propuestas de vivienda a precio accesible y ha construido sola-



mente una (aunque diez más están en proceso de construcción) de las 76 unidades requeridas bajo el General Plan. La demanda también argumenta que la ciudad es cómplice en permitir condiciones inhabitables de vivienda ya que los inspectores de la ciudad conocían las condiciones inhabitables de la propiedad en Pope Street por años y no hicieron nada para remediar la situación. California Rural Legal Assistance (CRLA) está representando a Latinos Unidos en la demanda.

SALINAS

Inquilinos enfrentan desalojos como represalia, la renta incrementa

Inquilinos de un complejo de apartamento de 15 unidades en Salinas están luchando en contra de desalojos e incrementos de renta después de quejarse sobre las condiciones inseguras de la propiedad. El dueño del edificio busca incrementar la renta de \$800-850 a \$950 por mes. Los inquilinos están denunciando una infestación de cucarachas y otro inquilino afirma que el dueño construyó un cobertizo para almacenar pintura y otros químicos tóxicos en el patio que está junto a una habitación donde duermen dos niños. Center for Community Advocacy esta trabajando con los inquilinos a cancelar las noticias de desalojo.

BAKERSFIELD

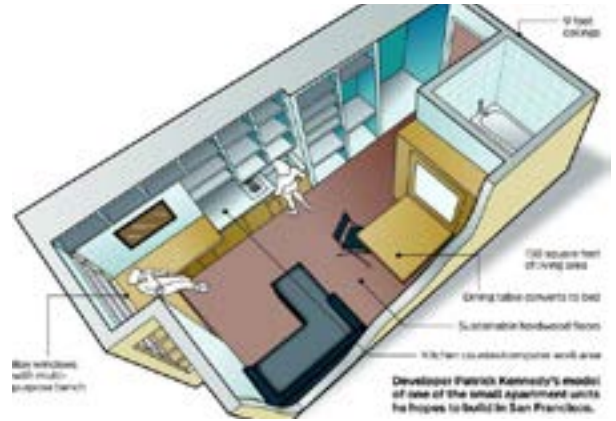
Inquilinos ganan caso de acoso sexual en contra del dueño

El Departamento de Justicia de EE.UU. ha resuelto un caso de acoso sexual y discriminación con un propietario en Bakersfield, Rawland Leon Sorensen. Tendrá que pagar 2 millones de dólares a 25 demandantes. La demanda alegaba que Sorensen había hecho comentarios lascivos, expuesto partes del cuerpo que no se exponen en relaciones de dueño-inquilino, negar vivienda a mujeres que no cedían a sus insinuaciones. También se solicitó que Sorensen emplee a un gerente de propiedad y se le prohibió tener contacto con inquilinos en sus propiedades.

SAN FRANCISCO

Se reduce el tamaño legal de los apartamentos

La Junta de Supervisores de San Francisco ha pasado legislación que permitirá la construcción de "micro" apartamentos de 220 pies cuadrados (lo equivalente a una habitación de tamaño mediano), incluyendo baños y cocina. Quienes apoyan la construcción de micro-unidades argumentan que las unidades serán rentadas por menos de \$2000 por mes, el cual es el promedio de renta de los apartamentos-estudio en la ciudad. Defensores de vivienda a precio accesible, sin embargo, han criticado la propuesta, indicando que las rentas de las micro-unidades podrían ser igual que las de apartamentos-estudio más amplios. Además, la propuesta para la construcción de micro-unidades no aborda vivienda para familias de recursos económicos bajos o moderados. Familias se verían presionadas a funcionar en unidades así de pequeñas. El programa permite la construcción de 375 micro-unidades.



EL MONTE

Ordenanza contra el control de rentas es derrotada

Votantes en El Monte anularon una ordenanza que había sido aprobada en 1990 y la cual proveía un subsidio de renta del 10% para algunos inquilinos de viviendas móviles pero prohibía que la ciudad aprobara cualquier legislación para el control de renta. Residentes de viviendas móviles enfrentan rentas de hasta \$1,500 al mes o más. La ciudad planea iniciar una investigación para determinar si las altas rentas de los parques de casas móviles son justificadas.

GLENDORA

Agencias locales requieren que se provea un proceso justo para inquilinos de vivienda subsidiada

Un fallo por la Corte de Apelaciones del Segundo Distrito en California que protege a inquilinos de vivienda subsidiada por gobiernos locales se mantendrá en pie después de que la Suprema Corte de California rechazó una apelación por parte de la empresa que maneja la propiedad. La corte determinó que la agencia de remodelación de Glendora debe llevar a cabo el mismo proceso justo que lleva el gobierno federal cuando se desalojan inquilinos de viviendas subsidiadas. La inquilina Sharon Green, quien tiene 70 años de edad, fue forzada a vivir en una tienda de campaña por un periodo de tiempo después de su desalojo.

LOS ANGELES

Inquilinos activistas de L.A. derrotan reglas de pago solo por internet



A los inquilinos del complejo de 300 unidades en Sur de California se les comunicó que los pagos del alquiler debían hacerse a través de Internet, y buscaron ayuda de The Coalition for Economic Survival (CES) —la Coalición por la Supervivencia Económica— y Bet Tzedek Legal Services. Convencidos de que pagar solo por internet era una discriminación para muchos inquilinos sin acceso a Internet, la CES y el Western Center on Law and Poverty —Centro de Ley y Pobreza del sur de EE. UU.— promovieron un proyecto de ley que prohibiese que los caseros pudieran exigir pagos por el internet. Este proyecto finalmente fue propuesto por el senador Ted Lieu (D-Torrance) y llevado a cabo por el Gobernador Brown. Gracias a estos esfuerzos legislativos y de coordinación, los inquilinos actuales y los próximos estarán protegidos.

EAST PALO ALTO

Dueño residente de East Palo Alto trata de terminar lo que Page Mill comenzó

Inquilinos de un complejo en East Palo Alto, el cual fue embargado el año pasado, están luchando en contra de los avisos de desalojo del nuevo dueño y muchos de ellos demandan que se les regrese lo que pagaron bajo el incremento por el incremento ilegal de renta. Equity Residential, uno de los propietarios más grandes del país, también está evadiendo las cláusulas de la ley de estabilización de renta en East Palo Alto, la cual requiere que los avisos emitidos a los inquilinos sean procesados con la junta de rentas dentro de cinco días después de ser entregado a los inquilinos. El propietario de Page Mill asegura que los avisos son “de asesoría” y que, por lo tanto, no tienen que ser documentados con la junta de rentas. Algunos 750 avisos fueron emitidos durante un periodo de seis meses en el complejo de 1,800 unidades.



¡Buenas noticias para todos inquilinos!

Infame abogado especialista en desalojo renuncia su licencia para practicar

La exitosa campaña para exponer al abogado especialista en desalojos David Endres, Esq y evitar que siga practicando derecho ha concluido favorablemente. Tenants Together, la organización para los derechos de los inquilinos en el estado de California, celebró la noticia de que la Abogacía del estado ha aceptado la renuncia de Endres, esto seguido al periodo de seis meses durante los cuales Endres no pudo practicar derecho. Endres es conocido por representar a los bancos principales en acciones de desalojo que violan las leyes locales, estatales y federales.

Endres ha llevado a cabo miles de casos de desalojo por parte de las principales instituciones financieras, incluyendo U.S. Bank, HSBC y Aurora Loan Services. El 13 de diciembre del 2011, la Barra Estatal suspendió a Endres de la práctica de derecho por seis meses. La orden de suspensión de la Barra Estatal indica que él entabló más de 1,000 casos sólo en el periodo entre julio 1 del 2009 y diciembre 31 del mismo año. Para lograr entablar este gran número de casos, Endres exigió que personal que no tenía licencia de derecho preparara pliegos de cargos verificados y luego firmarlos en su nombre. Endres entregó deliberadamente verificaciones falsas a la corte.

Cuando la licencia de Endres fue suspendida, Tenants Together recibió la noticia de acción disciplinaria agradablemente, pero demandó una sanción más fuerte. “A David Endres se le debería prohibir ejercer la abogacía, si no encarcelarlo,” comentó el Director Ejecutivo de TT, Dean Preston, cuando la suspensión fue anunciada.

“El proceso ilegal de desalojo por parte de Endres puso mi vida patas arriba sin ninguna buena razón... Estoy contenta de oír que finalmente se le ha prohibido que ejerce la abogacía y que siga lastimando a más víctimas inocentes.”

--Joelle Peebles, miembro de TT

Desde hace tiempo, Tenants Together ha identificado a Endres como uno de los peores

violadores de los derechos de los inquilinos después del proceso de ejecución hipotecaria. En una carta a Endres en agosto del 2009, Tenants Together escribió: “Creemos que su conducta, particularmente su negación a descartar estos casos inmediatamente después de saber que hay inquilinos ocupando la propiedad, viola sus obligaciones éticas como abogado en California. Por favor recuerde que los inquilinos son víctimas inocentes de estas ejecuciones hipotecarias. Lo menos que usted y sus clientes los bancos pueden hacer es obedecer las protecciones básicas que la ley federal, estatal y local provee a los inquilinos.” Endres nunca respondió.

Tenants Together hace un llamado a la Abogacía para que tome acción inmediata en contra de otros abogados desaprensivos. Éstos son oportunistas que no se detienen a pensar que están violando la ley y arruinando las vidas de mucha gente, todo por unos cuantos dólares fáciles.

Instamos a la Barra Estatal de Abogados para que procesen legalmente a otros abogados que, como Endres, son especialistas en desalojo y no tienen moralidad.

Suscríbase a comunicaciones electrónicas

Tenants Together vigila legislación en Sacramento relacionada con los inquilinos, así como el desarrollo de leyes relacionadas con casos de propietario-inquilino. En seguida se encuentran asuntos en el gobierno estatal y las cortes relacionadas con los inquilinos.

Nuevas leyes entran en efecto a partir de 1 de Enero del 2013

AB 1953: Tom Ammiano (D-San Francisco)

Patrocinada por Tenants Together, esta ley prohíbe desalojos por rentas acumuladas después de que la propiedad pasó a nuevo dueño si el dueño no notificó propiamente a los inquilinos del cambio de propiedad. La ley prevendría que nuevos dueños, incluyendo bancos después de una ejecución hipotecaria, tomen control de la propiedad y que demanden el pago de todas las rentas atrasadas con un aviso de desalojo de tres días.

AB 2610: Nancy Skinner (D-Berkeley)

Patrocinada por el Fiscal General de California, esta ley extiende el periodo después de que se da aviso de desalojo de 60 a 90 días para inquilinos que enfrentan un proceso de ejecución hipotecaria. También provee protección a través de la ley estatal para contratos de renta después de la ejecución hipotecaria y elimina tecnicismos que en el pasado han ocasionado el desplazamiento prematuro de inquilinos.

SB 1055: Ted Lieu (D-Torrance)

Patrocinada por Coalition for Economic Survival y Western Center on Law & Poverty. Esta ley prohíbe que los propietarios soliciten el pago de la renta por medio del internet como la única manera de pago.

SB 1191: Joe Simitian (D-Palo Alto)

Esta ley requeriría a los dueños de propiedades con 1-4 unidades a que le revelen a los futuros inquilinos si la propiedad tiene un aviso de incumplimiento de pago de hipoteca y proveer soluciones a inquilinos en caso de que no sean informados de la situación de la propiedad.

SB 1229: Fran Pavley (D-Agoura Hills)

Esta ley le prohíbe a los propietarios que le exijan a los inquilinos que le extirpen las uñas a sus mascotas o que les practiquen una cordectomía para silenciarlos. El antiguo Gobernador Schwarzenegger vetó una propuesta de ley similar.

AB 1925 Fiona Ma (D-San Francisco)

Patrocinado por California Apartment Association, esta ley limita la compensación para inquilinos de San Francisco que habitan unidades bajo control de renta y son desplazados por menos de 20 días a \$275 por día más los costos asociados con la mudanza.

AB 2521: Bob Blumenfield (D-San Fernando Valley)

Esta ley aumenta de \$300 a \$700 la cantidad que los propietarios deben pagar para quedarse con propiedad abandonada por los inquilinos sin tener que hacer una venta pública. La ley también permite que los inquilinos reclamen sus pertenencias entre las primeras 48 horas después de desocupar el inmueble sin tener que pagar ningún cargo.

Revisión de procesos judiciales recientes

Reglamento de Inspección Anual Apoyado

Griffith v. City of Santa Cruz, 207 Cal.App.4th 982 (2012)

En esta causa, la Corte apoyó el reglamento del 2010 de la ciudad de Santa Cruz el cual requiere inspecciones rutinarias de alquileres. Esta decisión mitiga varios argumentos usados por opositores de las leyes de inspección de alquileres. La Corte también explícitamente apoyó el honorario de \$45 y el cargo de \$20 por unidad a los arrendadores, manteniendo que estos honorarios no son impuestos, sino un honorario para contrarrestar los gastos del administrar el programa.

Gran Veredicto contra Donald Sterling

Arrendador y propietario del equipo Los Angeles Clippers Donald Sterling, fue demandado por inquilinos de un edificio de apartamentos en West Hollywood. El jurado emitió un veredicto de 17.3 millones de dólares contra Sterling y favorable al inquilino. El jurado otorgó daños punitivos de 17.3 millones de dólares y daños generales de 2.3 millones de dólares. La causa involucró un incendio en 2009 causada por problema eléctrica y el demandante alegó que los alarmas antiincendios y los detectores de humo no funcionaban. Los arrendadores, no los aseguradores, tienen que pagar por condiciones deshabitables intencionales.

Axis Surplus Ins. Co. v. Reinoso, 208 Cal.App.4th 181 (2012)

La corte apoyó un juicio para una compañía de seguros contra un arrendador para reembolsar fondos que pago el asegurador para una conciliación prejudicial entre un inquilino y el arrendador. La corte sostuvo que los arrendadores, no sus aseguradores, son responsables de pagar cuando son demandados con éxito por permitir condiciones deshabitables.

Inquilino otorgado daños de restitución contra U.S. Bank por un desalojo ilegal después de una ejecución hipotecaria

U.S. Bank, N.A. v. Love, San Mateo Super. Ct. No. Civ. CLJ 201704A

A un inquilino se le otorgó \$112,986, más los honorarios de su abogado, contra un banco que hizo un cierre de su vivienda y consiguió un juicio falso de retención ilícita, en violación de ley federal la cual protege inquilinos en las propiedades ejecutadas. El inquilino tuvo un contrato de alquiler de plazo fijo con diez meses restantes cuando U.S Bank asumió el contrato y presentó una causa de desalojo que resultó en ser bloqueado a entrar la unidad.. El inquilino presentó una apelación y la corte de apelaciones revocó el juicio de desalojo. La Corte con la sección 908 del CCP otorgo daños de restitución del valor del alquiler, los gastos de mudanza y de vivienda interina, pérdida de propiedad, y el derecho perdido de renovar su contrato.

Instantáneas de TT en todo el estado

Miembros, voluntarios, y partidarios actuando!



Voluntarios listos para ayudar familias en Concord



Happy Hour para voluntarios, inquilinos activistas, y partidarios en el Área de la Bahía



Solicitadores en Fresno, Noviembre 2012



Voluntarios actúan a través de las redes sociales!



Familias en Concord, Condado de Contra Costa



Miembros del Capítulo de Merced entregan firmas en una petición de referendo

995 Market Street, Suite 1202
San Francisco, CA 94103
415-495-8100NONPROFIT ORG
US POSTAGE PAID
SAN FRANCISCO CA
PERMIT NO. 316**¡Pasa a la acción!
¡Haz una donación!**Apoya el movimiento por los derechos de los arrendatarios de California.
¡Únete hoy a Tenants Together!**FORMULARIO DE MEMBRESÍA**

NOMBRE

DIRECCIÓN

CIUDAD/ESTADO/CÓDIGO

TELÉFONO

CELULAR

CORREO ELECTRÓNICO

¡Consigue una camiseta!

¡Aquellos miembros que contribuyan con una donación de 50\$ o superior obtendrán una camiseta como obsequio!



'Donor Members' apoyan nuestro trabajo de forma económica. 'Action Members' se comprometen a trabajar para la mejora de los derechos de los inquilinos al menos dos veces al año, escribiendo cartas, asistiendo a mítins o reuniones, o haciendo llamadas para las campañas de TT. ¡Puedes colaborar de cualquiera de las formas!

- Mi donación es de _____ \$
- Adjunto un cheque O Donaré a través de www.tenantstogether.org

Aquellos miembros que contribuyan con una donación de 50\$ o superior obtendrán una camiseta. Talla de la camiseta: _____

- Me comprometo a colaborar «pasando a la acción» con TT, como 'Action

Member'.

- Ambos: 'Donor & Action Member'

Envía el formulario con el cheque o el dinero a:
Tenants Together
995 Market St., Ste 1202
San Francisco, CA 94103

Únete a nosotros:
www.inquilinosca.org