



**ChangeLab
Solutions**

Law & policy innovation
for the common good.

Opciones legales para inquilinos afectados por el humo de segunda mano



Las demandas legales cuestan mucho tiempo y dinero, son contenciosas y los resultados siempre son inciertos. En una demanda legal sobre el humo de segunda mano en un edificio de apartamentos, el resultado es especialmente impredecible porque muy pocos casos, y leyes estatales, son directamente relevantes.

Antes de presentar una demanda, usted debe intentar llegar a un acuerdo con su vecino para limitar dónde y cuándo él o ella fuma. También podría pedirle al propietario o gerente del edificio que designe ciertas áreas del edificio libres de humo.¹ Además, podría trabajar para pasar una ley en su comunidad para resolver el problema del humo de segunda mano en residencias multifamiliares. Si estos métodos fracasan, tal vez podría considerar mudarse.

Si llega al punto en que parece que una demanda legal es su única opción, esta hoja informativa le explica varias cosas que debe considerar.

Evaluación de su caso

Si el humo de tabaco que entra de un apartamento vecino le causa enfermedad o molestia, es posible que usted se pregunte si puede tomar acción legal. Demandar a su vecino o propietario es una opción, pero debería ser el último recurso.

Para ayudarle a evaluar una posible demanda legal, hágase tres preguntas: ¿Qué daños he sufrido? ¿Quién es el responsable? ¿Qué quiero obtener de una demanda legal?

¿Qué daños he sufrido?

Como regla general, no es buena idea presentar una demanda legal a menos que usted haya sufrido algún daño significativo. Tendrá muchas más posibilidades de convencer al tribunal de que su demanda legal es justificable si usted puede comprobar que la exposición repetida e indeseada al humo de tabaco de segunda mano en su apartamento le ha hecho mucho daño. Por ejemplo, si ha ido frecuentemente al doctor por problemas respiratorios, ha faltado al trabajo por estar enfermo debido al humo, ha evitado estar en casa cuando sabe que su vecino normalmente fuma, o si cierra las ventanas cuando hace calor o apaga el calentador cuando hace frío para evitar que entre humo en su apartamento.

¿Quién es el responsable?

Dependiendo de su situación, podría ser su vecino y el propietario del edificio. El vecino podría ser responsable de causarle daños directos por fumar, y el propietario por saber que estás expuesto al humo de segunda mano sin tomar medidas para protegerlo. De esta manera tal vez sea posible demandar tanto al propietario como al vecino, o tal vez sólo a uno de ellos.

¿Qué quiero obtener de la demanda legal?

La meta de cualquier demanda legal es obtener una solución que detenga o compense el daño. En un caso de exposición al humo de segunda mano en un apartamento, usted probablemente buscaría recibir dinero de la persona a quien ha demandado (daños monetarios) y/o una orden de la corte que requiera que la persona demandada haga o deje de hacer algo (un mandato u orden judicial). Los daños monetarios podrían ayudarle a cubrir los gastos de mudanza, atención médica o días de trabajo perdidos. La orden judicial podría obligar al propietario a designar ciertas unidades libres de humo o proporcionarle a usted otro apartamento, o podría ordenar que su vecino fume sólo durante ciertas horas o en ciertos lugares. Antes de hacer una demanda legal, considere lo que usted espera obtener y si el pleito legal vale la pena.

Posibles reclamaciones legales

Según sus circunstancias, existen varios reclamos legales que podrían servir como la base de su argumento en corte.² Más adelante en este folleto usted verá por qué, si lleva su caso a la corte de reclamos menores, no es necesario que aprenda los nombres ni detalles de los reclamos legales. Si contrata a un abogado para llevar su caso ante un tribunal, su abogado evaluará los reclamos que sean más adecuados para su situación.

En California, existen muy pocos casos que aplican directamente al problema del humo de segunda mano en un edificio de apartamentos. Además, las leyes estatales actuales no prohíbe el fumar dentro de las unidades residenciales.³ (El Código Laboral de California, sección 6404.5 prohíbe fumar en áreas interiores comunes si dichas áreas son lugares de empleo). A menos que usted viva en una de varias ciudades de California que han prohibido específicamente fumar en viviendas de unidades múltiples o que han declarado que el humo de segunda mano es una molestia, su demanda legal dependería de reclamos legales que no están diseñados específicamente para resolver su situación.

Si usted tiene un problema de salud protegido por las leyes estatales o federales de discapacidad, y el humo de segunda mano empeora su problema, usted podría satisfacer las condiciones para recibir protecciones legales especiales no incluidas en este folleto. Hemos preparado otro folleto específicamente para personas con discapacidades, disponible en www.changelabsolutions.org/publications/disability-laws-tobacco-smoke.

Los reclamos legales que se pueden hacer/ en contra de un vecino incluyen: agresión, acoso, imposición intencional de angustia emocional, negligencia, molestia e intrusión.

Por lo menos tres cortes en California se han mostrado abiertas a reclamos en contra de un vecino por daños provocados por el humo de segunda mano. En 1996, una pareja de Los Ángeles demandó a su vecino de acoso por fumar habitualmente en el garaje bajo su apartamento, obligándolos a dejar su casa durante varias horas a la vez. El tribunal emitió una orden de restricción obligando al vecino a permanecer fuera de su garaje cuando fumara.⁴ En el 2004, un tribunal del Condado de Riverside resolvió en contra de un vecino fumador.⁵ El tribunal declaró que es posible ganar reclamos por negligencia y molestia si la exposición al humo de segunda mano es extrema, constante y perjudicial. En el 2013, un jurado del Condado de Orange resolvió que una asociación de propietarios y la compañía de gerencia de un condominio habían violado el convenio de tranquilidad cuando no respondieron a quejas sobre la exposición al humo de segunda mano.⁶ Aunque estos casos sugieren que las cortes de California podrían simpatizar con los residentes de viviendas multifamiliares afectados por el humo de segunda mano, ninguno de estos casos son resoluciones “publicadas”, lo cual significa que no pueden ser usados para respaldar otras demandas legales en el futuro.

Los reclamos legales que se pueden hacer en contra de un propietario incluyen molestia, desalojo provocado por negligencia del propietario, violación del convenio de tranquilidad, negligencia y violación de la garantía de habitabilidad.

En el 2009, una corte de California resolvió que un propietario que permitía fumar en las áreas comunes exteriores podría considerarse responsable legalmente de haber creado una molestia pública,⁷ después de que la familia de una niña con asma demandara al propietario basándose en quejas de molestia y otros reclamos.⁸

Una corte de apelaciones de California resolvió que el humo de segunda mano en las áreas comunes exteriores de un complejo de apartamentos podría, de hecho, constituir una molestia.⁹

Cortes en otros estados también han determinado que los propietarios pueden ser legalmente responsables del humo de segunda mano.¹⁰ En un caso en Oregón, el jurado decidió que el propietario había violado la garantía de habitabilidad al colocar a un inquilino sabiendo que era fumador en un apartamento ubicado debajo de otro inquilino no fumador, y sensible al humo de segunda mano.¹¹ El jurado le otorgó al inquilino una reducción del 50% de su renta y daños monetarios para cubrir sus gastos médicos. La corte de vivienda de Boston resolvió que el humo de cigarrillo proveniente de un bar en el primer piso era una intrusión lo suficientemente grave en el apartamento del inquilino de arriba como para violar tanto la garantía de habitabilidad y el convenio de tranquilidad.¹² La corte le otorgó daños monetarios al inquilino y ordenó que el propietario solucionara el problema. En Nueva York, un tribunal decidió que el humo de segunda mano proveniente de un apartamento vecino o de un área común puede llevar a la violación de la garantía de habitabilidad y a un desalojo provocado por negligencia del propietario cuando este no toma ninguna acción para remediar la situación.¹³

Además del caso en California que resolvió que el humo de segunda mano en un complejo de apartamentos puede constituir una molestia, existen hallazgos científicos que deberían ayudar a fortalecer su caso contra su vecino y/o propietario. El Consejo de Recursos Aéreos de California ha incluido el humo de segunda mano en su lista de contaminantes aéreos tóxicos¹⁴ y el Cirujano General de EE.UU. ha declarado que no existe ningún nivel de exposición libre de riesgo en cuanto al humo de segunda mano.¹⁵ Estos hallazgos, junto con abundante evidencia que comprueba los efectos negativos sobre la salud causados por el humo de segunda mano, podrían ayudar a convencer a la corte de que usted ha sufrido daños graves debido a la exposición repetida e indeseada al humo de segunda mano en su apartamento.

Hemos creado un glosario con más detalles sobre las reclamaciones legales que podrían corresponder a su situación. El glosario se encuentra al final de esta hoja informativa.



¿El tribunal de primera instancia o la corte de reclamos menores?

Si decide que quiere presentar una demanda legal, hay dos tipos de tribunales disponibles para escuchar su caso: el tribunal de primera instancia y la corte de reclamos menores. (Cada tribunal de primera instancia en el estado deberá tener una división de reclamos menores diseñada para resolver disputas civiles menores.) Estos dos tipos de cortes tienen por lo menos tres diferencias importantes.

El papel que juegan los abogados

En el tribunal de primera instancia, por lo general ambos lados contratan a un abogado para representarlos. En la corte de reclamos menores, ambas partes deberán representarse ellos mismos. La ley de California requiere que las cortes de reclamos menores provean servicios de asesoramiento para ayudar a ambas partes a navegar el proceso desde el principio hasta el fin. También, se pueden conseguir por el internet guías útiles sobre cómo usar la corte de reclamos menores.¹⁶

Debido a la incertidumbre legal sobre este tipo de caso, puede ser difícil encontrar un abogado que lo represente. California Legal & Dispute Resolution Referral Resources (disponible en www.changelabsolutions.org/tobacco-control/resources-tenants) tiene una lista de servicios de referencias a abogados en cada condado de California.

Formalidad de los procedimientos

Un caso de tribunal de primera instancia está gobernado por reglas complicadas sobre cómo presentar el caso, mostrar la evidencia, etc. Las acciones de la corte de reclamos menores son informales y usan medidas sencillas para resolver conflictos: el juez decide los casos rápidamente enfocándose en los principios básicos de la justicia en vez de detalles técnicos. Para presentar un caso en la corte de reclamos menores, un individuo deberá poder explicar su lado de la situación pero no necesita nombrar las reclamaciones legales específicas que aplican al caso.

Remedios disponibles

El juez del tribunal de primera instancia tiene la capacidad de otorgar una variedad de remedios, incluyendo daños monetarios y una orden jurídica para obligar al demandado a hacer o dejar de hacer algo. En cambio, la corte de reclamos menores solo puede recibir casos que involucren

sumas de \$10,000 o menos y generalmente no puede emitir una orden jurídica. También puede dictar un “fallo condicional” que permite que el demandado escoja entre tomar cierta acción o pagar una multa. Por ejemplo, un fallo condicional podría ordenar que el inquilino deje de fumar en su patio o pagarle \$5,000 a su vecino.

Dadas estas tres diferencias básicas entre el tribunal de primera instancia y la corte de reclamos menores, una u otra opción podría parecerle más adecuada según su caso.

El juicio en corte sería una buena opción si usted puede encontrar a un abogado que esté dispuesto a representarlo/a y que pueda presentar argumentos legales y sólidos sobre cómo algunas de las reclamaciones mencionadas anteriormente podrían aplicar en su caso. Si gana su caso, no sólo usted saldría beneficiado/a sino también podría contribuir al avance de la ley al aclarar cómo ciertas teorías legales pueden ser aplicadas en cuanto al humo de segunda mano en residencias multifamiliares.

Usted podría decidir presentar una demanda en la corte de reclamos menores si no puede encontrar un abogado que lo represente o si desea que su caso se resuelva rápidamente y eficientemente. Un juez de la corte de reclamos menores estará menos preocupado por la base legal exacta de su reclamo que por encontrar una solución justa a su problema. Ya que en California hay pocas leyes sobre el humo de segunda mano en los apartamentos, el enfoque sobre la justicia por encima de la exactitud legal podría resultar ser una ventaja a su favor.

Conclusión

Si parece que su única opción es presentar una demanda, no pierda la esperanza. Poco a poco, nuestra sociedad – y también las cortes – están empezando a reconocer el problema del humo de segunda mano en residencias multifamiliares. California se ha unido al creciente número de estados a lo largo de EE.UU. en donde las cortes han decidido a favor de inquilinos que demandan a sus vecinos o propietarios por el humo de segunda mano. Su caso podría contribuir a esta tendencia en California.

ChangeLab Solutions es una organización sin fines lucrativos que proporciona información legal sobre asuntos de salud pública. La información legal contenida en este documento no constituye ni consejo legal ni representación legal. Para recibir consejo legal, los lectores deben consultar a un abogado en su estado.

Este material fue creado gracias a fondos recibidos de la subvención número 14- 10214 del Programa de Control del Tabaco en California del Departamento de Salud Pública de California.

Publicado originalmente en abril del 2007. Actualizado en junio del 2018.

Recursos Adicionales

American Nonsmokers' Rights Foundation (ANRF - Fundación Americana Pro Derechos de los No Fumadores)

www.no-smoke.org

ANRF provee información (en inglés) sobre los derechos de los consumidores con respecto a las pólizas sobre el aire limpio en espacios interiores, los apartamentos libres de humo y la actividad de la industria del tabaco. La sección de su sitio web titulada "At Risk Places" (Lugares de riesgo) contiene recursos sobre viviendas libre de humo.

Centro de Ayuda de las Cortes de California

www.courts.ca.gov/selfhelp-smallclaims.htm

El Centro de Ayuda de las Cortes de California (California Courts Self-Help Center) ofrece información y ayuda (en inglés y español) para demandantes o demandados en la corte de reclamos menores. El sitio web incluye información general sobre los reclamos menores, la mediación e información específica sobre las cortes de cada condado.

Departamento de Asuntos del Consumidor de California

www.dca.ca.gov/publications/small_claims

El Departamento de Asuntos del Consumidor ha producido un manual muy completo (en inglés y español) que incluye las respuestas a preguntas frecuentes y una guía paso-a-paso sobre los procedimientos de la corte de reclamos menores. Ver *La corte de reclamos menores: Una guía práctica para su uso* en español en www.dca.ca.gov/publications/small_claims/small_claims.pdf.

El Centro de Pólizas y Organización del Tabaco

www.center4tobaccopolicy.org

Este proyecto de la Asociación Estadounidense del Pulmón en California ofrece ayuda (en inglés y español) con estrategias de movilización comunitaria y sirve como un recurso en pólizas sobre el consumo de tabaco. Su sitio web contiene una variedad de recursos sobre viviendas libres de humo.

Registro de Apartamentos Libres de Humo

www.smokefreeapartments.org

Este registro provee dirección (en inglés) sobre cómo implementar pólizas para viviendas libres de humo y mantiene una base de datos de unidades desocupadas en apartamentos en donde la mitad o más de las unidades vecinas están libres de humo.



- ¹ En California, las áreas comunes interiores que son lugares de empleo deberán permanecer libres de humo, según el Código Laboral, sección 6404.5.
- ² Para una explicación completa de cómo varios reclamos legales podrían aplicar en una demanda legal sobre el humo de tabaco proveniente de un vecino, ver Ezra DB. "¡Saque sus cenizas de mi sala! Control del humo de tabaco en viviendas multifamiliares." *Rutgers Law Review*, 54(135): 163-65, 2001. Para buscar resúmenes de casos de reclamaciones sobre la propiedad real y molestias relacionadas con el humo de segunda mano: ver <http://smokelitigation.org/>.
- ³ Varios gobiernos locales de California han aprobado leyes sobre el problema del humo de segunda mano en viviendas multifamiliares. Algunas ciudades que han adoptado leyes que prohíben fumar dentro de casi todas las unidades de viviendas multifamiliares son Alameda, Baldwin Park, Belmont, Calabasas, Compton, Dublin, Fairfax, Huntington Park, Larkspur, Loma Linda, Novato, Pasadena, Pinole, Pleasant Hill, Richmond, Rohnert Park, Sebastopol, South Pasadena, Tiburon y Union City. Muchas de estas ciudades han declarado concretamente que el humo de segunda mano es una molestia. Para ver si su comunidad tiene una ley de viviendas multifamiliares libres de humo, visite accopolicy.org/resource/detailed-analysis-local-california-smokefree-housing-policies-april-2017/ o contáctenos en www.changelabsolutions.org/tobaccoquestions.
- ⁴ *Layon v. Jolley*, No. NS004483 (Cal. Super. Ct. 1996).
- ⁵ *Babbitt v. Superior Court*, 2004 WL 1068817, at *2 (Cal. App. 4th Dist. 2004).
- ⁶ *Chauncey v. Bella Palermo Homeowners' Ass'n*, No. 30-2011-00461681 (Orange Cty. Sup. Ct. 2013).
- ⁷ *Birke v. Oakwood Worldwide*, 169 Cal. App. 4th 1540 (2009).
- ⁸ *Id.*
- ⁹ *Id.*
- ¹⁰ Ver, e.g., *Dworkin v. Paley*, 638 N.E.2d 636 (Ohio Ct. App. 1994); ver también *Donnelly v. Cobasset Housing Authority*, 815 N.E.2d 1103 (Mass. App. Ct. 2004); ver *Paul, CPA, PC v. 370 Lex., LLC*, No. 50258(U), slip op. (N.Y. 2005) (todos permitieron el avance de casos en que un inquilino demandó al propietario por no remediar el problema del humo de segunda mano proveniente de otro inquilino).
- ¹¹ *Fox Point Apt. v. Kippes*, No. 92-6924 (Or. Dist. Ct. Clackamas County 1992).
- ¹² *50-58 Gainsborough St. Realty Trust v. Haile*, No. 98-02279 (Corte de vivienda de Boston. 1998).
- ¹³ *Poyck v. Bryant*, No. 26343, slip op. at 4-5 (N.Y. Aug. 24, 2006).
- ¹⁴ Resolución 06-01, Cal. Air Resources Bd. (2006) at 5. Disponible en: www.arb.ca.gov/regact/ets2006/res0601.pdf. El Consejo de Recursos Aéreos de California ha iniciado la segunda fase de este proyecto, que examinará cómo el público queda expuesto al humo de segunda mano y qué leyes y controles existen para reducir el riesgo. Más información en: www.arb.ca.gov/toxics/ets/ets.htm.
- ¹⁵ Departamento de Salud y Servicios Humano de EE.UU., Oficina del Cirujano General. *Consecuencias sobre la salud debido a la exposición involuntaria al humo de tabaco: Un informe del Cirujano General*. 2006, p. 31-32. Disponible en: www.surgeongeneral.gov/library/reports/secondhandsmoke/fullreport.pdf.
- ¹⁶ Ver Centro de Autoayuda de las Cortes de California. *Reclamos menores*. Disponible en: www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/smallclaims; ver también Departamento de Asuntos del Consumidor de California, *La corte de reclamos menores: Una guía práctica*. Disponible en: www.dca.ca.gov/publications/small_claims/index.shtml.

Foto cortesía de Phillip Pessar/Flickr Creative Commons (portada), Meliah Schultzman (página 3) y Unsplash: Nuno Silva (página 5).

Glosario de Reclamaciones Legales

Este glosario define las reclamaciones legales mencionadas en nuestra página informativa titulada “Opciones legales para inquilinos afectados por el humo de segunda mano.” Dependiendo de su situación, es posible que usted pueda demandar a su vecino o propietario, y puede ser posible demandar a ambos si usted tiene reclamos legales en contra de cada uno. Recuerde que si decide hacer una demanda legal, es muy difícil predecir el resultado porque ha habido muy pocos casos sobre el humo de segunda mano.

Lo siguiente resume la reclamación legal y da un ejemplo de un caso sobre esa reclamación. Algunos de los ejemplos son casos que ocurrieron en California sobre el humo de segunda mano en un apartamento. Sin embargo, ya que existen muy pocos casos en California que tratan este asunto, algunos ejemplos son de casos parecidos o de otros estados. Aunque estos ejemplos de casos provean ilustraciones útiles, una corte de California no está obligada a seguir las decisiones de ningún caso fuera de California.

Si usted lleva su caso al tribunal de primera instancia, su abogado evaluará las reclamaciones que sean más apropiadas para su situación. Si decide presentar su caso en la corte de reclamos menores – donde no se permiten abogados – usted no necesita conocer los nombres ni los detalles de estas reclamaciones legales.

Posibles reclamaciones contra un vecino

Agresión

Contacto intencional con otra persona que cause daño u ofensa.¹ La agresión puede incluir causar intencionalmente que una persona entre en contacto con una sustancia extraña.²

Ejemplo: Una corte de Georgia concluyó que es posible que un fumador agrede a otra persona por medio de su humo de tabaco.³ La corte razonó que, “No estamos dispuestos a aceptar el argumento de que el humo de pipa sea una sustancia tan inmaterial que no puede ser usado para agredir indirectamente. El humo de pipa es visible; es detectable por los sentidos y puede ser tragado o inhalado. Es capaz de ‘tocar a’ o hacer contacto con la persona de varias maneras.”⁴

Acoso

Conducta intencional dirigida a una persona específica que alarma o molesta gravemente a dicha persona y no sirva ningún propósito legítimo.⁵

Ejemplo: Una corte de California decidió a favor de una pareja que demandó a su vecino por acoso porque fumaba regularmente en el garaje debajo de su vivienda, obligándolos a dejar su casa durante varias horas a la vez.⁶

Infligir Intencional Angustia Emocional

Conducta extrema e indignante que intencionalmente o imprudentemente causa severo sufrimiento emocional.⁷

Ejemplo: Una corte de Georgia decidió que un fumador puede ser declarado responsable de la infligir intencional angustia emocional si su acción de fumar se dirige “deliberada o imprudente e indiscriminadamente” a otra persona causándole daño emocional.⁸

Negligencia

No ejercer el cuidado que una persona razonable usaría en una situación similar.⁹

Ejemplo: Una corte de California concluyó que, aunque las reclamaciones de negligencia asociadas con el humo de segunda mano puedan ser poco común, la ley deja oportunidad para encontrar a un vecino negligente por generar humo de segunda mano que le haga daño a otro vecino. La corte notó que “los peligros del ‘humo de segunda mano’ no son imaginarios, y los riesgos para la salud debido a la exposición excesiva se están reconociendo cada vez más en las cortes.”¹⁰

Molestia

Cualquier cosa dañina para la salud, o indecente u ofensiva para los sentidos, de tal manera que interfiera con disfrutar de la vida o propiedad.¹¹ Las cortes requieren que, para que una interferencia sea considerada una molestia, tiene que ser “sustancial” e “irrazonable”.¹²

Ejemplo: Una corte de California decidió que el humo de segunda mano de un vecino puede constituir una molestia si es una invasión “sustancial e irrazonable comparable con las pilas de abono hediondo” desatendidas por el propietario de una granja lechera (el asunto de otro caso).¹³

Intrusión

Invasión no autorizada de la propiedad de otro.¹⁴ Puede incluir el “depósito de materia particular”¹⁵ o el “arrojo de sustancias”¹⁶ sobre la propiedad ajena.

Ejemplo: Una corte de la Florida encontró que el propietario de un condominio que sometió a un vecino a “humo de segunda mano excesivo” era legalmente responsable de intrusión porque había “descargado un material ajeno contaminante [e.g., el humo de segunda mano]” que invadió el condominio de su vecino.¹⁷

Posibles reclamaciones contra un propietario

Desalojo constructivo

Cuando un propietario, al actuar o no actuar, hace un apartamento inhabitable o priva al inquilino del uso de la vivienda y el inquilino se muda a otro lugar.¹⁸ En esta situación, el propietario no ha desalojado al inquilino pero sí ha hecho algo que hace la unidad inhabitable.¹⁹

Ejemplo: Una corte de Nueva York decidió que “es axiomático que el humo de segunda mano puede ser motivo de un desalojo constructivo” de un apartamento si el humo resulta suficientemente penetrante.²⁰

Convenio de disfrute tranquilo

Requiere que el propietario no interfiera con la capacidad del inquilino de poseer y usar un apartamento para los propósitos estipulados en el contrato de alquiler (e.g., vivienda residencial).²¹ Para violar el convenio, el propietario debe interferir sustancialmente con el derecho del inquilino a poseer y usar la unidad.²² Las cortes de California han dictado que un inquilino no necesita desocupar el apartamento antes de demandar al propietario por violación del convenio de disfrute tranquilo.²³

Ejemplo: Una corte de Massachusetts decidió que el humo de cigarrillo que subió del bar de un piso inferior era una intrusión suficientemente sustancial en el apartamento de un inquilino como para violar el convenio de disfrute tranquilo.²⁴

Negligencia

El propietario tiene un deber de cuidado general con el inquilino de proveer y mantener condiciones seguras en la propiedad de alquiler.²⁵ El propietario puede ser encontrado legalmente negligente de provocar la lesión de un inquilino por evitar cumplir con este deber de cuidado.

Ejemplo: En un caso similar a una situación de humo de segunda mano en un edificio de apartamentos, una corte de California retuvo que el propietario puede encontrarse legalmente responsable de negligencia por su falta de proteger a un inquilino contra un asalto físico de parte de otro inquilino cuando el propietario debía haber previsto – basándose en sus conocimientos sobre los asaltos repetidos del inquilino violento – que en algún momento este inquilino llegaría a lastimar a la víctima.²⁶

Molestia

Cualquier cosa que sea dañina para la salud, o indecente u ofensiva a los sentidos, de tal manera que interfiera con el disfrute cómodo de la vida o propiedad. Las cortes requieren que, para que la interferencia se considere una molestia, debe ser tanto “sustancial” como “irrazonable”.

Ejemplo: Una corte de apelaciones de California dictó que un inquilino puede demandar al propietario por crear una molestia en las áreas comunes exteriores de un edificio de apartamentos en donde el propietario permite fumar.²⁷

Garantía de habitabilidad

Requiere que el propietario garantice que la propiedad de alquiler esté y permanezca habitable.²⁸ La habitabilidad usualmente se basa en el cumplimiento del propietario con ciertos requisitos de código, como la obligación de cumplir con estándares específicas de calefacción y ventilación.²⁹ Sin embargo, la Corte Suprema de California ha reconocido que hay otros factores además del cumplimiento de códigos que podrían hacer que una residencia se considere inhabitable.³⁰

Ejemplo: Un jurado de Oregón decidió que un propietario había violado la garantía de habitabilidad al alquilar a un fumador el apartamento debajo de otro inquilino sensible al humo de segunda mano.³¹

Ejemplo: Una corte de Nueva York decidió que el humo de segunda mano penetrante, junto con la falta del propietario de remediar el problema y con términos explícitos de alquiler sobre la exposición al humo de segunda mano, también pueden ser suficientes para violar la garantía de habitabilidad para fines de reducción de renta.³²

- ¹ El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 18(1) (1965); Código Penal de California § 242 (West 2007) (define la agresión como “cualquier uso intencionado e ilegal de fuerza o violencia contra otra persona”).
- ² El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 18 cmt. c (1965); *Inter-Insurance Exchange of Auto. Club of Southern Cal. v. Lopez*, 238 Cal. App. 2d 441, 445 (1966) (explica que el concepto de ley común de la agresión incluye “cualquier contacto forzoso provocado por una... sustancia... puesto en marcha por el demandado”).
- ³ *Richardson v. Hennly*, 434 S.E.2d 772, 775 (Ga. Ct. App. 1993), revisado por otros motivos 444 S.E.2d 317 (Ga. 1994).
- ⁴ *Id.*
- ⁵ Código Proc. Civil de California § 527.6(b) (3) (Oeste 2007); ver también Código Proc. Civil de California § 527.6(a) (Oeste 2007). (Una persona que ha sufrido acoso puede pedir que un tribunal emita una orden de restricción temporal y una orden jurídica que prohíbe la conducta.)
- ⁶ *Layon v. Jolley*, No. NS004483 (Corte Superior de Cal. 1996).
- ⁷ El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 46 (1965); *State Rubbish Collectors Ass'n v. Siliznoff*, 38 Cal. 2d 330, 336 (1952) (primero en reconocer la inflicción intencional de angustia emocional como una responsabilidad extracontractual en California).
- ⁸ *Richardson v. Hennly*, supra note 3, at 776.
- ⁹ El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 282, § 283 (1965).
- ¹⁰ *Babbitt v. Superior Court*, WL 1068817, at *2 (Corte de Apelaciones de Cal. 4o Dist. 2004).
- ¹¹ Cal. Civ. Code § 3479 (West 2007).
- ¹² *San Diego Gas & Electric Co. v. Superior Court*, 13 Cal. 4th 893, 938 (1996). Ejemplos de molestias que las cortes de California han determinado que causan interferencia “sustancial” incluyen olores nocivos de una depuradora municipal que le provocaron lagrimeo y náusea al demandante; y “grandes cantidades de humo negro maloliente y ofensivo” emitido de una chimenea y llevado por la brisa dentro de la casa del demandante; *Varjabedian v. City of Madera*, 20 Cal. 3d 285, 294 (1977) (planta depuradora); *Dauberman v. Grant*, 198 Cal. 586, 589-90 (1926) (humo). Una actividad que encontraron que constituía una interferencia “irrazonable” fue el polvo generado por las gallinas de un vecino al arañar la tierra y llevado por el viento sobre los árboles y enredaderas de su vecino. Ver *McIntosh v. Brimmer*, 68 Cal. App. 770 (1924). En cambio, el ruido causado por una pelota rebotando y la charla animada de jugadores en la pista de baloncesto de un vecino durante 30 minutos, 5 veces por semana, no fue encontrado ni sustancial ni irrazonable. Ver *Schild v. Rubin*, 232 Cal. App. 3d 755 (1991).
- ¹³ *Babbitt v. Superior Court*, supra note 10, at *3.
- ¹⁴ El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 158 (1965).
- ¹⁵ *Wilson v. Interlake Steel Co.*, 32 Cal. 3d 229, 232 (1982).
- ¹⁶ *Elton v. Anheuser-Busch Beverage Group, Inc.*, 50 Corte de Apelaciones de Cal. 4o 1301, 1306 (1996); ver también El Segundo Repertorio sobre Responsabilidad Extracontractual § 159(1) (notando que una “intrusión puede cometerse... por encima de la superficie de la tierra”).
- ¹⁷ *Merrill v. Bosser*, No. 05-4239 (Fla. Broward County Ct. June 29, 2005) (énfasis en el original).
- ¹⁸ *Cunningham v. Universal Underwriters*, 98 Corte de Apelaciones de Cal. 4o 1141, 1152 (2002); *Kulawitz v. Pacific Woodenware & Paper Co.*, 25 Cal. 2d 664, 670 (1944).
- ¹⁹ *Stoiber v. Honeychuck*, 101 Corte de Apelaciones de Cal. 3o 903, 925-6 (1980).
- ²⁰ *Poyck v. Bryant*, No. 26343, slip op. at 2 (N.Y. 2006).
- ²¹ Código Civil de California § 1927 (West 2007); *Petroleum Collections Inc. v. Swords*, 48 Corte de Apelaciones de Cal. 3o 841, 846 (1975); Cal. Civ. Prac. Real Property Litigation § 20:5; Cal. Civ. Prac. Real Property Litigation § 22:1
- ²² *Andrews v. Mobile Aire Estates*, 125 Corte de Apelaciones de Cal. 4o 578, 589 (2005).
- ²³ *Guntert v. City of Stockton*, 55 Cal.App.3d 131, 126 Cal.Rptr. 690 (Corte de Apelaciones.1976); *Salisbury v. Hickman*, 974 F.Supp.2d 1282, 1294 (E.D.Cal., 2013).
- ²⁴ *50-58 Gainsborough St. Realty Trust v. Haile*, No. 98-02279 (Corte de Vivienda de Boston. 1998).
- ²⁵ Ver Código Civil de California § 1714 (West 2007); *Peterson v.* Corte Superior., 10 Cal. 4th 1185, 1196 (1995).
- ²⁶ *Madhani v. Cooper*, 106 Corte de Apelaciones de Cal. 4o. 412, 413-17 (2003).
- ²⁷ *Birke v. Oakwood Worldwide*, 169 Corte de Apelaciones de Cal. 4o 1540 (2009).
- ²⁸ Código Civil de California § 1941 (West 2007); *Green v. Superior Court*, 10 Cal. 3d 616, 622-29 (1974) (primero en reconocer que existe una garantía implícita de ley común sobre la habitabilidad en los contratos de alquiler residencial en California).
- ²⁹ Cal. Civ. Code § 1941.1 (West 2007); Cal. Health & Safety Code § 17920.3 (West 2007).
- ³⁰ *Knight v. Hallsthammar*, 29 Cal. 3d 46, 59 n.10 (1981) (“la violación de un código de vivienda o reglamento de sanidad no es el determinante exclusivo de si ha habido una violación”). Citando a *Park West Management Corp. v. Mitchell*, 47 N.Y. 2d 316, 327 (1979) (sobre la doctrina de la garantía de habitabilidad implícita y notando que aplica no solamente a las violaciones de código sino también a “condiciones ocasionadas por deterioro normal, paros de trabajo efectuados por los empleados, actos de terceras partes o desastre natural”).
- ³¹ *Fox Point Apt. v. Kippes*, No. 92-6924 (Or. Corte de Distrito. Clackamas County 1992).
- ³² *Upper E. Lease Associates, LLC v. Cannon*, 924 N.Y.S. 2d 312 (Dist. Ct. 2011), *aff'd*, 961 N.Y.S. 2d 362 (App. Term 2012).

ChangeLab Solutions es una organización sin fines lucrativos que proporciona información legal sobre asuntos de salud pública. La información legal contenida en este documento no constituye ni consejo legal ni representación legal. Para recibir consejo legal, los lectores deben consultar a un abogado en su estado.

Este material fue creado gracias a fondos recibidos de la subvención número 14- 10214 del Programa de Control del Tabaco en California del Departamento de Salud Pública de California.” Agradecemos al programa, Hispanic/Latino Coordinating Center por su ayuda revisando la traducción.”

Publicado originalmente en abril del 2007. Actualizado en junio del 2018.