

# Opciones legales para inquilinos afectados por el humo de tabaco que entra a su vivienda

Abril del 2007 (actualizado y traducido en agosto del 2009)

*Si el humo de tabaco entra a su apartamento proveniente de un vecino y causándole enfermedad o malestar, tal vez usted se pregunte si es posible tomar alguna acción legal. Presentar una demanda legal en contra del vecino o propietario es una opción, pero debería ser el último recurso. Las demandas legales llevan mucho tiempo, cuestan mucho dinero, son muy contenciosas y nunca se sabe cómo van a salir. El resultado de una demanda legal sobre el humo de tabaco esparcido por el aire en un edificio de apartamentos, es especialmente impredecible porque existen muy pocos casos previos, y ninguna ley estatal, que se apliquen directamente.*

*Antes de entablar una demanda legal, intente llegar a un acuerdo con su vecino sobre el lugar y las horas en que él o ella fume. También puede pedir al propietario o gerente que convierta ciertas áreas del edificio en zonas libres de humo. Además, usted puede tomar medidas para hacer aprobar una ley en su comunidad que elimine la dispersión de humo en los conjuntos habitacionales. Si estos métodos no sirven, tal vez le convenga considerar la opción de mudarse.*

*Si llegara a tal extremo que una demanda legal pareciera ser la única opción, esta hoja informativa le presenta varios aspectos que debe tomar en cuenta.*

## Evaluación de su caso

Para ayudarle a evaluar la posibilidad de presentar una demanda legal, hágase las siguientes tres preguntas. ¿Qué daños he sufrido? ¿Quiénes son los responsables? ¿Qué busco obtener de una demanda legal?

### ¿Qué daños he sufrido?

Como regla general, no es recomendable presentar una demanda legal a menos que usted haya sufrido un perjuicio importante. La posibilidad de convencer al tribunal de que su reclamo legal es justificable será mucho mayor si usted puede demostrar que la repetida e indeseada entrada del humo de segunda mano a su



Ilustraciones por Janet Cleland  
© California Department of Public Health

apartamento le ha perjudicado considerablemente—por ejemplo, si ha buscado atención médica para frecuentes problemas respiratorios, ha faltado al trabajo por enfermedades causadas por el humo, ha dejado su casa durante las horas en que su vecino fuma, o ha mantenido las ventanas cerradas en días calurosos o ha quitado la calefacción en días de frío para evitar que el humo entre a su vivienda.

### ¿Quiénes son los responsables?

Según las circunstancias, la responsabilidad puede ser del vecino y también del propietario. El vecino podría ser responsable por perjudicarlo directamente, y el propietario por estar enterado de la dispersión del humo sin hacer nada para protegerle a usted. Entonces, usted tal vez pueda demandar tanto al propietario como al vecino, o a sólo uno de ellos.

Si a usted se le considera discapacitado según la ley estatal o federal y el humo de segunda mano agrava su afección, es posible que llene las condiciones para recibir protecciones legales especiales no comentadas en esta hoja informativa. TALC ha creado otra hoja informativa para personas con discapacidades ([visite www.phlpnet.org](http://www.phlpnet.org)).

## ¿Qué busco obtener de una demanda legal?

La meta de toda demanda legal es obtener un “remedio” o solución que o bien ponga fin o compense el daño ocasionado. En un caso de exposición al humo de segunda mano en un edificio de apartamentos, usted probablemente buscaría recibir dinero de la persona contra quien se dirige la demanda (“daños monetarios”) y/o una orden de la corte que exija que el demandado haga o deje de hacer cierta cosa. Los daños monetarios pueden ayudarle a recuperar los costos de mudanza, atención médica o sueldo perdido. Una orden judicial podría obligar al propietario a designar ciertas viviendas como libres de humo u ofrecerle a usted otro apartamento, o tal vez exija a su vecino a fumar únicamente en ciertos horarios o lugares. Antes de presentar una demanda legal, piense en lo que usted busca lograr y si vale la pena entrar en un pleito legal.

## Posibles reclamos legales

Según las circunstancias, existen varios reclamos legales que tal vez pueden fundamentar su argumento en la corte<sup>1</sup>. Más adelante en esta hoja informativa usted verá por qué, si lleva su caso a la corte de reclamos menores, no será necesario aprender los nombres o detalles de estos reclamos legales. Si contrata a un abogado que lleve su caso al tribunal de primera instancia, su abogado evaluará cuál de los posibles reclamos sea mejor para usted.

En California, existen pocos casos previos que se apliquen directamente al problema del humo de tabaco esparcido por el aire en un edificio de apartamentos. Además, las leyes estatales actuales no prohíben fumar en los apartamentos.<sup>2</sup> A menos que usted viva en una de las pocas ciudades de California que han prohibido fumar en los complejos habitacionales o han declarado que el humo de segunda mano es una molestia, su demanda legal se basaría en reclamos legales generales no diseñados específicamente para resolver su situación.

Los reclamos legales que se pueden presentar en contra de un vecino incluyen: **agresión, hostigamiento, intención de causar angustia, negligencia, molestia y violación de propiedad.**

Por lo menos dos cortes en California han sido receptivas a reclamos en contra de un vecino por daños causados por el humo de tabaco ajeno. En Los Ángeles, una pareja demandó en 1996 a su vecino por hostigamiento porque él fumaba habitualmente en la cochera por debajo de su apartamento, lo cual los obligaba a abandonar su hogar durante varias horas cada vez. El tribunal de primera instancia emitió una orden de restricción que prohibía al vecino fumar cerca de la cochera.<sup>3</sup> En 2004, un tribunal de primera instancia del condado de Riverside falló en contra de un vecino fumador.<sup>4</sup> La corte sostuvo que es

posible ganar reclamos por negligencia o desatención y molestias causadas por la exposición al humo de tabaco de segunda mano si éste es suficientemente extremo, constante y nocivo. Aunque estos dos casos sugieren que en California es posible que los tribunales se solidaricen con los residentes de apartamentos perjudicados por el humo de segunda mano de un vecino, ningún caso es una decisión “publicada”, lo cual significa que no pueden servir como base para futuros pleitos.

Los reclamos legales que se pueden presentar contra un propietario incluyen: **molestia, desalojo indirecto, incumplimiento del convenio de disfrutar de tranquilidad, negligencia o desatención e incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad.**

En 2009 una corte de California falló que un propietario que permitió fumar en las áreas comunes exteriores podría ser legalmente responsable de crear una molestia pública,<sup>5</sup> tras una demanda legal entablada por la familia de una niña con asma contra el propietario basada en la molestia y otros reclamos legales.<sup>6</sup>

Una corte de apelaciones de California falló que el humo de segunda mano en las áreas comunes exteriores de un complejo de apartamentos podría, de hecho, constituir una molestia. La corte de apelaciones remitió el caso de vuelta a la corte baja para la realización de un tribunal de primera instancia para determinar si el humo de segunda mano en las áreas exteriores de este complejo en particular es suficiente como para constituir una molestia legal.<sup>7</sup>

En otros estados, los tribunales han determinado que los propietarios son responsables legalmente del humo esparcido por el aire.<sup>8</sup> En un caso de Oregón, el jurado falló que el propietario incumplió la garantía de habitabilidad al alojar a un conocido fumador en el apartamento bajo el de un no fumador sensible al humo de segunda mano.<sup>9</sup> El jurado otorgó al inquilino una reducción del 50 % del alquiler junto con daños para cubrir sus gastos médicos. El tribunal de viviendas de Boston decidió que el humo de cigarrillos proveniente del bar de abajo era una intrusión al apartamento del inquilino suficiente como para incumplir tanto la garantía de habitabilidad como el convenio de disfrutar de tranquilidad.<sup>10</sup> El tribunal otorgó daños monetarios al inquilino y ordenó al propietario que solucionara el problema. En Nueva York, un tribunal de primera instancia dictaminó que el humo de segunda mano

TALC ha creado un glosario que acompaña esta hoja informativa (visite [www.phlpnet.org](http://www.phlpnet.org)) con más detalles sobre los reclamos legales que pueden corresponder en su situación.

de una vivienda vecina o área común puede llevar al incumplimiento de la garantía de habitabilidad y al desalojo indirecto si el propietario no toma ninguna medida para remediar la situación.<sup>11</sup>

Además del caso en California en que se falló que el humo de tabaco esparcido por el aire en un edificio de apartamentos puede constituir una molesta, también los resultados de estudios científicos recientes deberían ayudarle a fortalecer su caso contra un vecino y/o propietario. *El California Air Resources Board* ha añadido el humo de segunda mano a su listado de contaminantes aéreos tóxicos,<sup>12</sup> y el Cirujano General de EE.UU. ha declarado que no existe ningún nivel saludable de exposición al humo de segunda mano.<sup>13</sup> Estos sucesos recientes, junto con abundantes evidencias que comprueban los perjuicios para la salud del humo de segunda mano, tal vez le ayuden a convencer a un tribunal de que usted ha sufrido un perjuicio grave debido a la exposición repetida y no deseada al humo que entra a su apartamento.

## ¿Un tribunal de primera instancia, o uno de reclamos menores?

Si usted decide presentar una demanda legal, existen dos tipos de cortes que pueden juzgar su caso: el juzgado regular de primera instancia y el tribunal de reclamos menores. (En California, cada tribunal de primera instancia está obligado a tener una división de reclamos menores para la resolución de disputas civiles menores.) Hay tres diferencias importantes entre los dos tipos de tribunales.

### El papel de los abogados

En el tribunal de primera instancia, cada parte por lo general contrata a un abogado que la represente. En el tribunal de reclamos menores, las partes deben auto representarse. Note que las leyes de California requieren que los tribunales de reclamos menores provean servicios de asesoramiento que ayuden a las partes a navegar el proceso de principio a fin. También se ofrecen en Internet guías útiles sobre cómo usar el tribunal de reclamos menores.<sup>14</sup>

Puede ser difícil encontrar un abogado que lo represente debido a la incertidumbre jurídica de este tipo de caso. El documento de TALC, *California Legal and Dispute Resolution Services* (disponible en [www.phlpnet.org](http://www.phlpnet.org)) contiene un listado de servicios de remisiones a abogados en cada condado de California.

### Formalidad de la audiencia

Un juicio de primera instancia está gobernado por reglas complicadas sobre cómo presentar el caso, exponer las evidencias, etc. Las acciones del tribunal de reclamos

menores son informales; emplean un método sencillo de resolución de conflictos que permite que el juez decida rápidamente sobre el caso enfocándose en los principios básicos de justicia en lugar de los detalles técnicos de la ley. Para poder presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores, es necesario que el individuo cuente su parte de la historia, pero no es necesario que cite los reclamos legales que se apliquen al caso.

### Remedios disponibles

El juez del tribunal de primera instancia tiene la capacidad de conceder una amplia gama de remedios jurídicos (soluciones), entre ellos daños monetarios y una orden judicial que obliga al demandado a hacer o dejar de hacer cierta cosa. En cambio, el tribunal de reclamos menores sólo puede atender casos que involucren daños de \$7,500 o menos y por lo general no puede emitir una orden judicial directa, sino una "sentencia condicional" que permite que el demandado escoja entre tomar cierta medida o pagar una multa. Por ejemplo, una sentencia condicional puede instruir a una inquilina a dejar de fumar en su patio privado o de lo contrario pagar \$5,000 a su vecino.



Dadas estas tres diferencias esenciales entre el tribunal de primera instancia y el de reclamos menores, uno de ellos puede ajustarse mejor a su caso.

El juicio de primera instancia sería una buena opción si usted puede encontrar a un abogado que esté dispuesto a representarlo y que pueda presentar argumentos legales sólidos sobre cómo algunos de los reclamos mencionados anteriormente se aplican a su caso. Si usted gana en el tribunal de primera instancia, no sólo se beneficiaría personalmente sino que también podría contribuir a avances jurídicos al aclarar cómo ciertas teorías legales se aplican al humo esparcido por el aire en los conjuntos residenciales.

Si no puede encontrar un abogado que lo represente, o si busca resolver el caso rápida y eficazmente, tal vez opte por presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores, donde el juez se preocupará menos por el fundamento legal de su reclamo que por encontrar una solución justa al problema. Ya que prácticamente no existen leyes en California que traten sobre el humo de segunda mano que entra a los apartamentos, el enfoque en la justicia por encima de la precisión legal podría obrar a su favor al final.

## Conclusión

Si parece que una demanda legal es su única opción, no pierda las esperanzas. Gradualmente la sociedad, y las cortes también, van reconociendo el problema del humo de tabaco en los conjuntos habitacionales. California se ha unido al creciente número de estados a lo largo de EE.UU. en los cuales han salido victoriosos inquilinos que demandaron a sus vecinos o propietarios objetando el humo de segunda mano. Tal vez su caso pueda contribuir a esta tendencia en California.

*TALC es un proyecto de Public Health Law & Policy y del Public Health Institute. Este material fue producido gracias a fondos del California Department of Public Health, bajo el contrato #04-35336. Hemos preparado esta información para los habitantes de California con el fin de brindarles información general y no pretendemos ofrecerles consejos legales. Los lectores deben pedir consejo a un abogado al enfrentarse con cuestiones legales, y los abogados deben realizar una valoración independiente de los temas comentados en esta hoja informativa.*

© 2011 Public Health Law & Policy

<sup>1</sup> Para una discusión completa de cómo muchos de estos reclamos legales podrían aplicarse en una demanda legal sobre el humo de tabaco proveniente de un vecino, *lea* Ezra DB. "Get Your Ashes Out of My Living Room!" *Controlling Tobacco Smoke in Multi-Unit Residential Housing.* *Rutgers Law Review*, 54(135): 163-65, 2001. Para un resumen útil de casos que involucran bienes inmuebles y reclamos por molestias relacionados con el humo de segunda mano, *lea* Sweda EL. "Summary of Legal Cases Regarding Smoking in the Workplace and Other Places." *Tobacco Products Liability Reporter*, 41-46, 2005.

<sup>2</sup> Unas pocas jurisdicciones locales de California han aprobado leyes sobre el problema del humo de segunda mano esparcido por el aire en los conjuntos habitacionales. Por ejemplo, Belmont y Calabasas han adoptado leyes que prohíben fumar en casi todas las viviendas de los conjuntos residenciales multifamiliares. *Ver* Belmont, Cal., Municipal Code § 20.5-3; Calabasas, Cal., Municipal Code § 8.12.055. Las ciudades de Dublin y Calabasas también han declarado específicamente que el humo de segunda mano es una molestia. *Ver* Dublin, Cal., Municipal Code § 5.56.160 (2006); Calabasas, Cal., Municipal Code § 8.12.035.

<sup>3</sup> *Layon v. Jolley*, No. NS004483 (Cal. Super. Ct. 1996).

<sup>4</sup> *Babbitt v. Superior Court*, WL 1068817, at \*2 (Cal. App. 4th Dist. 2004).

<sup>5</sup> *Birke v. Oakwood Worldwide*, 169 Cal. App. 4th 1540 (2009). El texto completo de la decisión de la corte sobre este caso está disponible (en inglés) en: <http://fsnews.findlaw.com/cases/ca/caapp4th/slip/2009/b203093.html>

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> *Id.*

<sup>8</sup> *Ver, e.g., Dworkin v. Paley*, 638 N.E.2d 636 (Ohio Ct. App. 1994); *Ver también Donnelly v. Cohasset Housing Authority*, 815 N.E.2d 1103 (Mass. App. Ct. 2004); *ver Paul, PA, PC v. 370 Lex., LLC*, No. 50258(U), slip op. (N.Y. 2005). (Todos permitieron el avance de casos en los cuales un inquilino demandó al propietario por no remediar el problema del humo de segunda mano proveniente de otro inquilino.)

<sup>9</sup> *Fox Point Apt. v. Kippes*, No. 92-6924 (Or. Dist. Ct. Lackamas County 1992).

<sup>10</sup> *50-58 Gainsborough St. Realty Trust v. Haile*, No. 98-02279 (Boston Housing Ct. 1998).

<sup>11</sup> *Poyck v. Bryant*, No. 26343, slip op. at 4-5 (N.Y. Aug. 24, 2006).

<sup>12</sup> Resolution 06-01, Cal. Air Resources Bd. (2006) a 5. Disponible (en inglés) en: [www.arb.ca.gov/regact/ets2006/res0601.pdf](http://www.arb.ca.gov/regact/ets2006/res0601.pdf).

<sup>13</sup> Oficina del Cirujano General del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE.UU. *The Health Consequences of Involuntary Exposure to Tobacco Smoke: A Report of the Surgeon General (Las consecuencias a la salud de la exposición involuntaria al humo de tabaco: Un informe del Director General de Salud de los Estados Unidos)*. 2006, p. 31-32. Disponible (en inglés) en: [www.surgeongeneral.gov/library/secondhandsmoke/report/chapter2.pdf](http://www.surgeongeneral.gov/library/secondhandsmoke/report/chapter2.pdf).

<sup>14</sup> *Ver* el Centro de Ayuda de las Cortes de California. *Reclamos menores*. Disponible en: [www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/reclamosmenores](http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/reclamosmenores); *ver también* el Departamento de Asuntos del Consumidor de California. *Corte de Reclamos Menores: Una guía práctica para su uso*. Disponible en: [www.dca.ca.gov/publications/small\\_claims/small\\_claims\\_span.pdf](http://www.dca.ca.gov/publications/small_claims/small_claims_span.pdf).

## Otros recursos

### Americans for Nonsmokers' Rights (ANR)

[www.no-smoke.org](http://www.no-smoke.org)

ANR ofrece información (en inglés) de promoción de derechos relacionados con los siguientes temas, entre otros: ordenanzas de aire limpio en ambientes interiores, apartamentos libres de humo y las actividades de la industria tabacalera. La parte del sitio web de ANR titulada *Going Smokefree* contiene recursos sobre la vivienda libre de humo.

### Centro de Ayuda de las Cortes de California

[www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/reclamosmenores/](http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/reclamosmenores/)

El Centro de Ayuda de las Cortes de California ofrece información y asistencia para individuos que presentan o defienden una demanda en el tribunal de reclamos menores. El sitio web incluye información general sobre los reclamos menores y la mediación, así como información específica sobre los juzgados de cada condado.

### Departamento de Asuntos del Consumidor de California

[www.dca.ca.gov/publications/small\\_claims/small\\_claims\\_span](http://www.dca.ca.gov/publications/small_claims/small_claims_span)

El Departamento de Asuntos del Consumidor ha producido un manual muy completo con respuestas a preguntas comunes y una orientación paso-a-paso sobre los procedimientos del tribunal de reclamos menores. (Corte de Reclamos Menores: Una guía práctica para su uso).

### The Center for Tobacco Policy and Organizing

[www.center4tobaccopolicy.org](http://www.center4tobaccopolicy.org)

Este proyecto de la *American Lung Association of California* opera a nivel estatal brindando ayuda con estrategias de movilización comunitaria y recursos sobre normas relacionadas con el tabaco. Su sitio web tiene varios recursos sobre la vivienda libre de humo.

### Smokefree Apartment House Registry

[www.smokefreeapartments.org](http://www.smokefreeapartments.org)

Este sitio provee orientación (en inglés) sobre cómo implementar normas de vivienda libre de humo y mantiene una base de datos de viviendas desocupadas en complejos de apartamentos en la mitad (como mínimo) de los cuales está prohibido fumar.

# Glosario de reclamos legales

Abril del 2007 (actualizado y traducido en agosto del 2009)

Este glosario, diseñado para acompañar “Opciones legales para inquilinos afectados por el humo de tabaco que entra a su vivienda” de TALC, define los reclamos legales mencionados en dicha hoja informativa. Según las circunstancias, tal vez sea posible demandar a un vecino o al propietario, y a veces es posible demandar en contra de los dos por tener reclamos legales en contra de cada uno. Recuerde que si presenta una demanda será muy difícil predecir el resultado, pues existen pocos casos legales previos sobre el humo de segunda mano esparcido por el aire.



Cada uno de los siguientes conceptos resume el reclamo legal y pone un ejemplo de un caso que involucra el reclamo en cuestión. Hasta donde fue posible, los ejemplos son casos de California referentes a la entrada del humo de tabaco a un apartamento vecino. Sin embargo, ya que existen pocos casos de este tipo, algunos ejemplos mencionan situaciones similares o de otros estados. Aunque los casos de fuera de California son útiles como ejemplos, un tribunal de California no estaría obligado a acatar los fallos emitidos en éstos.

Si usted decide llevar su caso a un tribunal de primera instancia, su abogado evaluará el mejor reclamo para su situación. Si decide presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores—en el cual no se admiten abogados—no es necesario aprender los nombres o detalles de estos reclamos legales.

## Posibles reclamos en contra de un vecino

### Agresión (Battery)

Contacto intencionado con otra persona el cual produzca daño u ofensa.<sup>1</sup> Causar deliberadamente que otra persona entre en contacto con una sustancia extraña puede ser una forma de agresión.<sup>2</sup>

**Ejemplo:** Un tribunal de Georgia falló que es posible que un fumador agrede a otra persona por medio del humo de tabaco.<sup>3</sup> La corte razonó, “No estamos dispuestos a aceptar el argumento de que el humo de pipa sea una sustancia tan inmaterial como para ser incapaz de usarse para agredir indirectamente. El humo de pipa es visible; es detectable por los sentidos y puede ser ingerido o inhalado. Es capaz de ‘tocar’ o de hacer contacto físico con la persona en varias maneras”.<sup>4</sup>

### Hostigamiento (Harassment)

Conducta intencionada dirigida a cierta persona, alarmándola o molestándola considerablemente, y que no tenga propósito legítimo alguno.<sup>5</sup>

**Ejemplo:** Una corte de California falló a favor de una pareja que demandó a su vecino por hostigamiento porque él fumaba habitualmente en la cochera por debajo de su apartamento, lo cual los obligaba a abandonar su hogar durante varias horas cada vez.<sup>6</sup>

### Intención de causar angustia (Intentional infliction of emotional distress)

Conducta extrema y ultrajante que intencionada o imprudentemente causa aflicción emocional aguda.<sup>7</sup>

**Ejemplo:** Un tribunal de Georgia falló que un fumador puede considerarse legalmente responsable por intención de causar angustia si su acto de fumar es “deliberada o imprudente y temerariamente” dirigida a otra persona y le produce daño emocional.<sup>8</sup>

### Negligencia o desatención (Negligence)

Falta de ejercer el mismo nivel de cuidado o precaución que una persona razonable emplearía en una circunstancia similar.<sup>9</sup>

**Ejemplo:** Una corte de California decidió que, aunque los reclamos de negligencia asociadas con el humo de segunda mano sean novedosas, la ley permite que un vecino se considere negligente por haber generado humo de segunda mano que perjudica a un vecino. El tribunal notó que “los peligros del ‘humo de segunda mano’ no son imaginarios y la corte reconoce cada vez más los riesgos para la salud de la exposición excesiva”.<sup>10</sup>

### Molestia (Nuisance)

Todo lo que perjudique la salud, o sea indecente u ofensivo a los sentidos, de tal manera que interrumpe el cómodo goce de la vida o de los bienes.<sup>11</sup> Las cortes requieren que, para que algo se considere una molestia, el estorbo deberá ser tanto “sustancial” como “no razonable”.<sup>12</sup>

**Ejemplo:** Un tribunal de California falló que el humo de segunda mano del vecino puede constituir una molestia si es una invasión “sustancial y no razonable” comparable a las “hediondas pilas de abono” sin recoger en una granja lechera (el asunto de otro caso).<sup>13</sup>

### Violación de propiedad (Trespass)

Invasión no autorizada de la propiedad de otro.<sup>14</sup> Esto puede incluir el “depositar partículas en suspensión”<sup>15</sup> o “arrojar sustancias”<sup>16</sup> sobre la propiedad de otra persona.

**Ejemplo:** Un tribunal de Florida decidió que un propietario de condominio que sometió a su vecino a “un exceso de humo de segunda mano” era legalmente responsable de violación de propiedad porque había “descargado de su condominio un contaminante extraño [es decir, el humo de tabaco]”, el cual invadió el condominio del vecino.<sup>17</sup>

# Posibles reclamos en contra de un propietario

## Desalojo indirecto (*Constructive eviction*)

Cuando un propietario, por sus actos o por omisión de actos, hace que un apartamento resulte inhabitable o priva al inquilino del uso de la vivienda y éste la desocupa.<sup>18</sup> En dicha situación, el propietario no ha desposeído al inquilino sino que ha hecho algo para hacer que la vivienda sea imposible de habitar.<sup>19</sup>

**Ejemplo:** Un tribunal de Nueva York falló que “es axiomático que el humo de segunda mano puede ser motivo de un desalojo indirecto” de un apartamento si el humo es suficientemente pervasivo.<sup>20</sup>

## Convenio de disfrutar de tranquilidad (*Covenant of quiet enjoyment*)

Requiere que el propietario no interfiera con la capacidad del inquilino para poseer y usar un apartamento para los fines descritos en el contrato de alquiler (por ejemplo, vida residencial).<sup>21</sup> Para incumplir el convenio, es necesario que el propietario estorbe *sustancialmente* el derecho del inquilino a ocupar y usar la vivienda.<sup>22</sup>

**Ejemplo:** Una corte de Massachusetts decidió que el humo de tabaco proveniente del bar del piso inferior era una intrusión sustancial suficiente al apartamento del inquilino como para incumplir el convenio de disfrutar de tranquilidad.<sup>23</sup>

## Negligencia o desatención (*Negligence*)

El propietario tiene un deber general de atención hacia el inquilino de proveer y mantener condiciones seguras en la propiedad de alquiler.<sup>24</sup> El propietario puede ser juzgado legalmente negligente por haber lastimado a un inquilino al incumplir este deber de atención.

**Ejemplo:** En un caso similar de humo que se filtraba por un edificio de apartamentos, un tribunal de California falló que el propietario puede considerarse legalmente responsable de negligencia por no haber protegido al inquilino contra la agresión física de otro inquilino cuando el propietario debería haber previsto—basándose en su conocimiento de las agresiones continuas del inquilino violento—que en algún momento este inquilino llegaría a lastimar a la víctima.<sup>25</sup>

## Molestia (*Nuisance*)

Todo lo que perjudique la salud, o sea indecente u ofensivo a los sentidos, de tal manera que interrumpe el cómodo goce de la vida o de los bienes. Las cortes requieren que, para que algo se considere una molestia, el estorbo deberá ser tanto “sustancial” como “no razonable”.

**Ejemplo:** Un tribunal de California falló que un inquilino puede demandar al propietario por haber creado una molestia en las áreas comunes exteriores de un edificio de apartamentos en las cuales el propietario permite fumar.<sup>26</sup>

## Garantía de habitabilidad (*Warranty of habitability*)

Requiere que el propietario garantice que la propiedad de alquiler sea y siga siendo habitable.<sup>27</sup> La habitabilidad por lo general se determina por el cumplimiento del propietario con ciertos requisitos de código, por ejemplo, la obligación de cumplir con normas mínimas de calefacción y ventilación.<sup>28</sup> Sin embargo, el Tribunal Supremo de California ha reconocido que los actos de las personas dentro del edificio o cerca de él pueden afectar la habitabilidad de una vivienda.<sup>29</sup>

**Ejemplo:** Un jurado de Oregón decidió que el propietario incumplió la garantía de habitabilidad al trasladar a un fumador conocido a un apartamento ubicado debajo de un inquilino no fumador que padecía sensibilidad al humo de segunda mano.<sup>30</sup>

*TALC es un proyecto de Public Health Law & Policy y del Public Health Institute. Este material fue producido gracias a fondos de la California Department of Public Health, bajo el contrato #04-35336. Hemos preparado esta información para los habitantes de California con el fin de brindarles información general y no pretendemos ofrecerles consejos legales. Los lectores deben pedir consejo a un abogado al enfrentarse con cuestiones legales, y los abogados deben realizar una valoración independiente de los temas comentados en esta hoja informativa.*

<sup>1</sup> Restatement (Second) of Torts § 18(1) (1965); Cal. Penal Code § 242 (West 2007) (define la agresión como “cualquier uso intencionado e ilícito de fuerza o violencia en contra de otra persona”).

<sup>2</sup> Restatement (Second) of Torts § 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 derecho común de agresión incluye “cualquier contacto forzoso producido por una ... sustancia ... generado por el demandado”).

<sup>3</sup> *Richardson v. Hennly*, 434 S.E.2d 772, 775 (Ga. Ct. App. 1993), rev'd on other grounds, 444 S.E.2d 317 (Ga. 1994).

<sup>4</sup> *Id.*

<sup>5</sup> Cal. Civ. Proc. Code § 527.6(b) (West 2007); ver también, Cal. Civ. Proc. Code § 527.6(a) (West 2007). (Una persona que ha sufrido hostigamiento puede pedir que la corte emita una orden de restricción temporal y una orden judicial que prohíba la conducta).

<sup>6</sup> *Layon v. Jolley*, No. NS004483 (Cal. Super. Ct. 1996).

<sup>7</sup> Restatement (Second) of Torts § 46 (1965); *State Rubbish Collectors Ass'n v. Siliznoff*, 38 Cal.2d 330, 336 (1952) (primer reconocimiento de la causa intencionada de angustia como un agravio independiente en California).

<sup>8</sup> *Richardson v. Hennly*, supra note 3, at 776.

<sup>9</sup> Restatement (Second) of Torts § 283 (1965).

<sup>10</sup> *Babbitt v. Superior Court*, WL 1068817, at \*2 (Cal. App. 4th Dist. 2004).

<sup>11</sup> Cal. Civ. Code § 3479 (West 2007).

<sup>12</sup> *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 un estorbo “sustancial” son: olores nocivos provenientes de una planta municipal de aguas negras los cuales provocaron lagrimeo y náuseas en el demandante; y “grandes cantidades de humo negro, espeso y maloliente” emitido por una chimenea y llevado por el viento dentro de la casa del demandante; *Varjabedian v. City of Madera*, 20 Cal. 3d 285, 294 (1977) (planta de aguas negras); *Dauberman v. Grant*, 198 Cal. 586, 589-90 (1926) (humo). Una actividad que se determinó que constituía un estorbo “no razonable” fue la polvareda creada por las gallinas del vecino al rasguñar el suelo, que salpicó los enredaderas y árboles del vecino. Ver *McIntosh v. Brimmer*, 68 Cal. App. 770 (1924). Por contraste, se determinó que el ruido generado por el rebote del balón y el parloteo de los jugadores proveniente de la cancha de baloncesto de un vecino, que se repetía durante 30 minutos cinco veces por semana, no fue sustancial ni excesivo. Ver *Schild v. Rubin*, 232 Cal. App. 3d 755 (1991).

<sup>13</sup> *Babbitt v. Superior Court*, supra note 10, at 3.

<sup>14</sup> 5 Witkin Sum. Cal. Law Torts § 693, 10th ed. (2006).

<sup>15</sup> *Wilson v. Interlake Steel Co.*, 32 Cal. 3d 229, 232 (1982).

<sup>16</sup> *Elton v. Anheuser-Busch Beverage Group, Inc.*, 50 Cal. App. 4th 1301, 1306 (1996); ver también Restatement (Second) of Torts § 159(1) (señala que “una violación de propiedad puede ser cometida... por encima de la superficie de la tierra”).

<sup>17</sup> *Merrill v. Bosser*, No. 05-4239 (Fla. Broward County Ct. June 29, 2005) (énfasis en el original).

<sup>18</sup> *Cunningham v. Universal Underwriters*, 98 Cal. App. 4th 1141, 1152 (2002); *Kulawitz v. Pacific Woodware & Paper Co.*, 25 Cal. 2d 664, 670 (1944).

<sup>19</sup> *Stoiber v. Honeychuck*, 101 Cal. App. 3d 903, 925-6 (1980).

<sup>20</sup> *Poyck v. Bryant*, No. 26343, slip op. at 2 (N.Y. 2006).

<sup>21</sup> Cal. Civ. Code § 1927 (West 2007); *Petroleum Collections Inc. v. Swords*, 48 Cal. App. 3d 841, 846 (1975).

<sup>22</sup> *Andrews v. Mobile Aire Estates*, 125 Cal. App. 4th 578, 589 (2005).

<sup>23</sup> *50-58 Gainsborough St. Realty Trust v. Haile*, No. 98-02279 (Boston Housing Ct. 1998).

<sup>24</sup> Cal. Civ. Code § 1714 (West 2007); *Peterson v. Super. Ct.*, 10 Cal. 4th 1185, 1196 (1995).

<sup>25</sup> *Madhani v. Cooper*, 106 Cal. App. 4th 412, 413-17 (2003).

<sup>26</sup> *Birke v. Oakwood Worldwide*, 169 Cal. App. 4th 1540 (2009). El texto completo de la decisión de la corte sobre este caso está disponible (en inglés) en: <http://fsnews.findlaw.com/cases/ca/caapp4th/slip/2009/b203093.html>

<sup>27</sup> Cal. Civ. Code § 1941 (West 2007); *Green v. Superior Court*, 10 Cal. 3d 616, 622-29 (1974) (primero en reconocer que en California el derecho común implica la garantía de habitabilidad en los contratos de arrendamiento residenciales).

<sup>28</sup> Cal. Civ. Code § 1941.1 (West 2007); Cal. Health & Safety Code § 17920.3 (West 2007).

<sup>29</sup> *Knight v. Hallsthammar*, 29 Cal. 3d 46, 59 n.10 (1981) (“la violación de un código de vivienda o reglamento sanitario no es el determinante exclusivo de la comisión de incumplimiento”). Cita de *Park West Management Corp. v. Mitchell*, 47 N.Y.2d 316, 327 (1979) (que comenta la doctrina de garantía implícita de habitabilidad y señala que ésta se aplica no sólo a las violaciones de código sino también a “condiciones ocasionadas por deterioro normal, altos de trabajo por parte de los empleados, actos de terceras partes o desastre natural”).

<sup>30</sup> *Fox Point Apt. V. Kippes*, No. 92-6924 (Or. Dist. Ct. Lackamas County 1992).