


ENCONTRAR SOLUCIONES AL HUMO DE SEGUNDA MANO

Una guía para inquilinos

 El humo de segunda mano es altamente dañino para la salud y puede causar la muerte prematura y enfermedades en niños y adultos que no fuman.¹ La exposición al humo de segunda mano puede provocar ataques de asma graves, infecciones respiratorias, sinusitis y otras enfermedades cardiovasculares y pulmonares.²

El Cirujano General de los Estados Unidos (United States Surgeon General) ha concluido de que estar expuesto al humo de segunda mano siempre contiene riesgo.³

A pesar del peligro considerable que causa el humo de segunda mano, un alto número de personas en viviendas multifamiliares (ejemplo: apartamentos) siguen estando expuestos de manera involuntaria.

Fumar continúa siendo la principal causa de muerte evitable en los Estados Unidos. Se calcula



que fumar causa la muerte de aproximadamente 480,000 personas cada año, incluso 41,000 muertes por exposición al humo de segunda mano.⁴

El Consejo de Recursos del Aire de California (California Air Resources Board) incluyó el humo de segunda mano en su lista de contaminantes tóxicos del aire.⁵ En 2006, la Agencia de Protección Ambiental de California (California Environmental Protection Agency) añadió el

humo de segunda mano a la lista de productos químicos que el estado de California considera que provocan cáncer, defectos congénitos y otros daños reproductivos.^{6 6}

La Asociación Americana del Corazón (American Heart Association) y la Asociación Americana del Pulmón (American Lung Association) recomiendan que todos los adultos y niños estén protegidos contra el humo de segunda mano en las viviendas multifamiliares.⁷

Los estudios demuestran que el humo de segunda mano en viviendas multifamiliares viaja entre las unidades filtrándose desde las áreas donde se fuma a las áreas sin humo.⁸ El humo de segunda mano puede viajar a espacios en los que viven las personas y a las áreas comunes a través de sistemas de ventilación, plomería o líneas eléctricas.⁹ La única manera de completamente protegerse de la exposición involuntaria al humo de segunda mano es prohibir que se pueda fumar en todos los espacios interiores.

La preocupación que causa el humo de segunda mano se extiende más allá del humo del tabaco. La combustión o vaporización de la marihuana también produce carcinógenos, irritantes y toxinas. Para más información sobre cómo abordar el consumo de marihuana en viviendas multifamiliares, vea nuestra publicación. Así mismo, hay cada vez más evidencia de que la exposición a los aerosoles que emiten los dispositivos electrónicos (incluso los cigarrillos electrónicos) puede tener efectos inmediatos en los sistemas respiratorios y cardiovasculares, lo cual podría crear un riesgo para la salud.¹⁰

A pesar de algunos mitos falsos bastante generalizados, el fumar no es un derecho constitucional.¹¹ Si usted vive en una vivienda multifamiliar y el humo de segunda mano le está afectando en su propio hogar, tiene un motivo legítimo para preocuparse.

Este guía ayudará a los inquilinos de California a comprender las opciones que tienen a su disposición si están expuestos al humo de segunda mano en su hogar. Las opciones aparecen aproximadamente en el orden en que deberían considerarse, como último recurso ante un juez.

Comuníquese con su vecino o propietario

La primera opción es hablar con su vecino si usted se siente cómodo/a haciéndolo. La nicotina es altamente adictiva, tan adictiva como la cocaína, la heroína o el alcohol.¹² La mayoría de los fumadores quieren dejar de fumar, pero tienen dificultades para hacerlo. Es posible que los fumadores no sean conscientes de cómo le afecta el humo de segunda mano. También es posible que reaccionen cuando les pida que dejen de fumar en su vivienda y cuando les hable de otras maneras en que le está afectando el humo del tabaco. Cuando hable con su vecino, prepárese para hablar sobre el tema de su exposición al humo de segunda mano y los riesgos

para la salud asociados con esa exposición. Fumar se ha normalizado en muchas comunidades y es posible que personas no se den cuenta de los riesgos asociados con el humo de segunda mano. Por lo tanto, si logra que su vecino sea consciente de estos temas y de cómo el humo le está afectando a usted, contribuirá en gran medida a resolver el problema de una manera cordial.

Si después de hablar con su vecino no obtiene el resultado deseado, hágale saber al propietario por escrito cuál es el problema y pida que se tomen las medidas para eliminar la exposición. Guarde comprobantes cada vez que solicite algo y las respuestas que reciba. En ocasiones, pedir ayuda directamente al propietario es todo lo que se necesita para resolver la situación. Si desea consultar consejos útiles, visite la página de internet *The Smoker Next Door* de la Fundación Americana para los Derechos de los No Fumadores (American Nonsmokers' Rights Foundation).¹³

Cumplimiento del contrato de arrendamiento

Si al dirigirse al propietario con una petición simple no obtiene la respuesta deseada, revise el contrato de arrendamiento. Las leyes de California permiten que los propietarios tengan la autoridad para prohibir que se fume en los edificios multifamiliares. En los contratos de arrendamiento se especifican las áreas en las que está prohibido fumar.¹⁴ Si el propietario de su edificio ha prohibido que se fume, usted puede solicitar por escrito que se cumpla la política de no fumar.

Si usted no vive en una vivienda en la que está prohibido fumar, es posible que su contrato de arrendamiento incluya una sección que indique que los inquilinos tienen prohibido causar molestias o se exige que la vivienda sea segura. Es posible que pueda argumentarle al propietario que el humo de segunda mano es dañino para la salud, por eso es una molestia, y el propietario tiene la obligación de hacer que se cumplan los términos del contrato de arrendamiento.

Consulte las leyes locales

Las leyes de California permiten que los gobiernos locales limiten el consumo de tabaco en las viviendas multifamiliares.¹⁵ Desde enero de 2021, California cuenta con **64 ciudades y condados** que han eliminado el fumar en todas las viviendas multifamiliares y 19 han limitado parcialmente que se fume en las viviendas multifamiliares.¹⁶ Si usted vive en una de estas jurisdicciones, puede llamar a la entidad de su ciudad o condado encargada del cumplimiento de estas ordenanzas, como el departamento de salud pública o el inspector de edificios, para reportar que en su edificio de viviendas multifamiliares no se está cumpliendo la ordenanza.

La ordenanza que prohíbe fumar en las viviendas multifamiliares de la Ciudad de Pleasanton, por ejemplo, establece que el propietario es el principal encargado del cumplimiento de



las restricciones de fumar en el edificio.¹⁷ Uno de los mecanismos que utiliza la ciudad para garantizar el cumplimiento de la ordenanza es exigir que los propietarios presenten documentos que prueben que han tratado de hacer cumplir la ordenanza que limita el fumar en la vivienda. Por eso es importante consultar las leyes locales para ver si hay maneras de convencer al propietario que se cumplan las restricciones de fumar.

Si usted no vive en una de estas jurisdicciones, tal vez pueda pensar en la posibilidad de dedicarse a cambiar las leyes del lugar donde vive. La asociación llamada The Law and Policy Partnership to End the Commercial Tobacco Epidemic ha publicado un modelo de una política para la prohibición de fumar en viviendas multifamiliares que su ciudad o condado puede adaptar.

Retención de la renta

Todos los contratos de arrendamiento de California incluyen un término de arrendamiento implícito que exige que la propiedad sea segura y saludable.¹⁸ A esto se le conoce como “la

garantía de habitabilidad” y exige que los propietarios mantengan la vivienda en condiciones que no sean gravemente perjudicial para la salud y seguridad. En caso de no hacerlo, estarían incumpliendo el contrato de arrendamiento.¹⁹ Cuando el propietario infringe el contrato de arrendamiento, el inquilino tiene derecho a ciertos recursos, incluso la retención de la renta. Sin embargo, existe la posibilidad de que si usted deja de pagar la renta el propietario inicie el proceso de desalojarlo.

En California, cuando se presenta una demanda por desalojo (retención ilegal), se permite utilizar como defensa la retención de la renta si la vivienda es inhabitable.²⁰ Para poder presentar esta defensa satisfactoriamente, la corte debe determinar que hubo un incumplimiento sustancial de la garantía de habitabilidad o una lista específica de circunstancias que hacen que la vivienda sea inhabitable como, por ejemplo, por problemas de plomería o de calefacción.²¹ Por lo general, los inquilinos no tienen el derecho de retener el pago completo de la renta, pero la corte puede establecer un valor razonable de la renta (en ocasiones llamado “reducción de la renta”) hasta que se solucionen los problemas habitacionales.²² En muchas ocasiones, aunque no sea siempre obligatorio, las cortes de California se fijan si se infringió el código de vivienda al considerar si hubo una violación de la garantía de habitabilidad.²³ Debido a los riesgos de salud asociados con el humo de segunda mano, un inquilino puede argumentar que estar expuesto sin interrupción y de manera continuada es un peligro para la salud y, por eso, viola la garantía de habitabilidad.

Si bien no hay constancia de casos en California en los que se haya argumentado que estar expuesto al humo de segunda mano infringe la garantía de habitabilidad, ha habido cortes en otros estados que han reconocido que, en ciertos casos, la garantía de habitabilidad puede aplicarse para proteger a los inquilinos de la exposición involuntaria y continua al humo de segunda mano. Por ejemplo, una corte de Ohio determinó que era apropiado reducir la renta en el caso de un inquilino que dejó de pagar la renta después de que el propietario no resolviera satisfactoriamente la infiltración muy elevada del humo de tabaco en su recámara y baño que le obligaron a dormir en la sala de estar.²⁴ En un caso parecido, una corte de Nueva York determinó que el impago de la renta por parte del inquilino y la reducción de la renta establecida por la corte estaban justificados debido a que el propietario, en realidad, no había conseguido que el humo de segunda mano dejara de entrar en una vivienda cercana a pesar de que el inquilino de esa vivienda se había quejado reiteradamente.²⁵

Debido a que si una corte determina que la retención de la renta no estaba justificada y eso puede resultar en algo tan serio como un desalojo, la decisión de no pagar la renta debería hacerse con cuidado después de hablar con un abogado con autorización para ejercer en California. En la parte final de este documento, encontrará una lista de organizaciones que

ofrecen ayuda legal gratuita y que posiblemente puedan ayudarle a contestar las preguntas que pueda tener acerca de la retención de la renta.

Demandas

Si usted trató las opciones descritas anteriormente o decidió no seguir ese camino, otra opción que tiene es presentar una demanda. Para ello, debe decidir si quiere hacerlo en una corte de reclamos menores o en una corte de primera instancia.

Corte de reclamos menores

En las cortes de reclamos menores, los inquilinos deben representarse a sí mismos y las demandas no deben superar los \$10,000.²⁶ Las cortes no pueden imponer un interdicto pero sí pueden imponer “decretos con condiciones” como, por ejemplo, exigir a los vecinos que cometieron la ofensa que dejen de fumar en su balcón o que paguen una multa.

California tiene muchos recursos muy útiles para las personas que estén pensando en la posibilidad de presentar una demanda en una corte de reclamos menores como, por ejemplo, una guía del Departamento de Asuntos del Consumidor de California (California Department of Consumer Affairs)²⁷ y una guía de las Cortes de California.²⁸

Corte de primera instancia

Otra opción sería consultar a un abogado sobre la posibilidad de presentar una demanda en una corte de primera instancia. Por lo general, la decisión de emprender una demanda solo debería tomarse si puede demostrarse un daño importante al estar expuesto de manera considerable y repetitiva al humo de segunda mano. Esto se podría demostrar con documentos que prueben el impacto que el humo ha tenido sobre la salud como por ejemplo, una nota escrita de su médico en la que se describe de qué manera le afecta a usted el humo de segunda mano, especialmente cuando pasa mucho tiempo en casa.

A continuación, encontrará un resumen breve de los tipos de demandas que usted y su abogado pueden presentar contra el propietario. Las demandas pueden solicitar pagos por daños y perjuicios o una orden que ponga fin al impacto del humo de segunda mano. También tiene la opción de presentar la demanda contra su vecino, pero este document no le ofrece información sobre ese tipo de demandas. Las organizaciones de asistencia legal que aparecen en esta publicación pueden ayudarle a responder a sus preguntas sobre las siguientes demandas.

Incumplimiento del contrato

Si usted vive en un edificio en el que está prohibido fumar y en el que hay niveles muy elevados de humo de segunda mano, es posible que pueda presentar una demanda por incumplimiento del contrato de arrendamiento. De acuerdo con las leyes de California, los inquilinos pueden demandar a los propietarios de la vivienda si han incumplido los acuerdos del contrato de arrendamiento.²⁹ Esto puede incluir a los propietarios que no solucionan los problemas que causan otros inquilinos.³⁰

Existen otras cláusulas del contrato de arrendamiento que pueden utilizarse para presentar una demanda de incumplimiento del contrato. En 2013, un jurado de California determinó que una asociación de propietarios era responsable del incumplimiento del contrato y de negligencia al no responder a las quejas reiteradas sobre el humo de segunda mano proveniente de un condominio cercano que había empeorado el asma del hijo menor de la familia y les había obligado a mudarse.³¹ La cláusula del contrato en cuestión era una cláusula general contra las molestias que prohíben actividades “dañinas y ofensivas” o cualquier cosa que interfiera con el goce pacífico de la vivienda.³²

Demandas por discapacidad

Si un residente padece una enfermedad que puede agravarse con la exposición al humo de segunda mano como por ejemplo, asma, enfermedad crónica pulmonar, sensibilidad a múltiple químicos u otras afecciones respiratorias o cardíacas, se puede considerar que el residente padece de una discapacidad a la que suele llamarse hipersensibilidad al humo del tabaco.³³ Cuando hablamos en el contexto de tener un acceso justo a una vivienda, una persona con una discapacidad se define normalmente como una persona con “una discapacidad física o mental que limita considerablemente una o varias de las actividades muy importantes de la vida de esa persona.”³⁴ Si una persona tiene una discapacidad, tiene derecho a una adaptación razonable de manera que dicha persona tenga las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar de su vivienda. Una persona que es hipersensible al humo del tabaco tiene derecho a una adaptación razonable porque estar expuesto al humo del tabaco cumple con el requisito de limitar considerablemente una actividad muy importante de la vida de esa persona, en este caso, respirar.³⁵ Una adaptación razonable en el contexto de una vivienda multifamiliar podría ser la adopción de una póliza que prohibiera el humo del tabaco o redujera o eliminara la exposición al humo de segunda mano. En algunos casos, se ha propuesto como una adaptación razonable, ofrecer al residente que se mude a otra vivienda del edificio.³⁶ Como se indicó anteriormente, debido a que la única manera de detener la exposición al humo de segunda mano es eliminándolo en todos los espacios interiores, es posible que simplemente con

trasladar a un residente a otra vivienda del mismo edificio sin tomar medidas correctivas no sea suficiente para prevenir la exposición al humo de segunda mano. La decisión de si una condición se considera una discapacidad y las posibles adaptaciones para esa discapacidad se decide considerando cada caso por separado.

Entre las leyes federales que pueden utilizarse para ayudar a los inquilinos afectados por el humo de segunda mano se encuentran las siguientes: la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades, La Ley de Rehabilitación y la Ley Federal de Vivienda Justa.

Entre las leyes de California que podrían ayudar a los inquilinos con afecciones médicas se encuentran: la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California y la Ley de Derechos Civiles Unruh. Si desea consultar una guía práctica sobre cómo presentar demandas por discapacidad relacionada con el humo de segunda mano, incluidos un ejemplo de una carta de requerimiento y un comprobante médico, vea la guía de una carta de ChangeLab Solutions: *How Disability Laws Can Help Tenants Suffering from Drifting Tobacco Smoke*.³⁷ Otro recurso útil es *Smoke-free Public Housing: Reasonable Accommodations* del Centro Legal de Salud Pública.³⁸

Si usted tiene una discapacidad y solicitó una adaptación por el humo del tabaco pero su propietario la rechazó y usted no desea presentar una demanda, una de las acciones legales que puede emprender es presentar una queja en el plazo de un año ante el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California. Para acceder al proceso de presentación de quejas por discriminación puede hacerlo en línea o llamando al 800-884-1684. Presentar una queja ante el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda es gratuito y es posible que el departamento haga una investigación y emprenda acciones legales en su nombre. También tiene la opción de presentar una denuncia por discriminación relacionada con la vivienda ante la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Esta oficina también puede investigar su denuncia, tratar de mediar un acuerdo o iniciar un proceso para el cumplimiento. Puede presentar su denuncia en línea o puede llamar al 800-669-9777.

Demandas por molestias

Una molestia puede ser cualquier cosa dañina para la salud que interfiere con el goce pacífico de la vida o la propiedad.³⁹ Las cortes se han mostrado abiertas a aceptar demandas por molestias relacionadas con el humo de segunda mano,⁴⁰ pero en muchas ocasiones exigen que se demuestre que el daño va “más allá de una simple inconveniencia.”⁴¹ Por ejemplo, una corte de California concluyó que un residente de un apartamento con una hija de 5 años que padecía de asma y alergias crónicas podía presentar una demanda por molestias relacionadas con el humo de segunda mano que impedía el uso del área común al aire libre.⁴² Si bien se permitió

que el caso llegara a juicio, el residente no pudo probar que el humo de segunda mano fuera “básica e injustificadamente lo suficiente dañino” para ser una molestia.⁴³ Otras cortes también han tendido a rechazar las demandas por molestias relacionadas con el humo de segunda mano a menos que hubiera daños lo suficientemente graves, y han considerado el humo de segunda mano más que nada un olor molesto que forma parte de la vida en un edificio multifamiliar.⁴⁴

Por consiguiente, es difícil que los residentes puedan cumplir los requisitos que las cortes han establecido para las demandas de molestia. Sin embargo, la mayoría de las jurisdicciones de California que han adoptado leyes a favor de una vivienda sin humo del tabaco han facilitado el cumplimiento de los requisitos tradicionales para probar la molestia. La mayoría de las leyes que protegen a las viviendas multifamiliares del humo del tabaco establecen que la exposición al humo de segunda mano es una molestia. Esta declaración, (hacer que la exposición al humo de segunda mano sea una molestia en sí misma) significa que una persona que está expuesta al humo de segunda mano no tiene que probar que el humo es básica e injustificadamente dañino. Por consiguiente, es importante que examine las leyes locales para saber cuál es el criterio que se utiliza en su jurisdicción para definir una molestia.

Cláusula de goce pacífico

Otra posible demanda se basa en la cláusula del goce pacífico que suele utilizarse en ocasiones con la garantía de habitabilidad de la que hablamos anteriormente en la sección de “Retención de la renta”. Al igual que la garantía de habitabilidad, la cláusula de goce pacífico es un término implícito en un arrendamiento que protege al residente de las acciones que interfieren con el derecho de usar y disfrutar de la vivienda.⁴⁵ Varias cortes fuera de California han establecido que el humo de segunda mano proveniente de una vivienda cercana es suficiente para presentar una demanda por incumplimiento de la cláusula de goce pacífico. Algunas cortes han permitido que se procediera con la demanda en casos de incumplimiento de la cláusula de goce pacífico inclusive si el inquilino no era hipersensible al humo del tabaco.⁴⁶ Sin embargo, en muchas ocasiones las cortes han querido ver impactos muy dañinos provocados por el humo como por ejemplo, en una situación en la que un vecino fumaba “incesantemente” en un pasillo compartido con un inquilino que padecía una afección grave de alergias y que por consiguiente, se vio forzado a mudarse.⁴⁷

Desalojo implícito


Si un inquilino se ve forzado a mudarse porque el humo de segunda mano hace que la vivienda no esté en condiciones habitables, esto puede llevar a una demanda llamada “desalojo implícito.”⁴⁸ Las demandas por desalojo implícito solo pueden presentarse cuando el inquilino ha abandonado la vivienda.⁴⁹

Ayuda legal





Si bien estas opciones judiciales ofrecen diferentes vías legales con las que los residentes expuestos al humo de segunda mano pueden emprender un recurso legal, en ninguno de los casos esto debería hacerse sin la ayuda de un abogado con autorización para ejercer en California. Las siguientes organizaciones sin fines de lucro pueden ayudarle a iniciar estos recursos.

Organizaciones legales de la vivienda de California

A continuación le ofrecemos una lista de las organizaciones sin fines de lucro que ayudan a las personas en California a presentar sus demandas relacionadas con la vivienda. Por lo general, estas organizaciones no cobran por sus servicios. Las instituciones públicas dedicadas a la igualdad en la vivienda se enfocan en la discriminación en la vivienda y en ayudar a las personas con discapacidades que deseen solicitar adaptaciones.

Sitio web en español  No hay sitio web en español 

California Central

Bakersfield Greater Bakersfield Legal Assistance, Inc.	615 California Ave., Bakersfield, CA 93304 gbla.org 661-325-5943	
Fresno California Rural Legal Assistance Foundation	Offices in Fresno & Sacramento Main office: 2210 K St. Ste. 201, Sacramento, CA 95816 crlaf.org 916-446-7904 info@crlaf.org	
Fresno Central California Legal Services	Offices in Fresno, Merced, & Visalia Main office: 2115 Kern Street Ste. 200, Fresno, CA 93721 centralcallegal.org 800-675-8001	
Fresno Fair Housing Council of Central California	333 W. Shaw Ave. Ste. 14, Fresno, CA 93704 fhc-cc.org 888-498-FAIR or 559-244-2950 CentralCAFairHousing@gmail.com	

continuado

Norte de California

Berkeley East Bay Community Law Center	2921 Adeline Street, Berkeley, CA ebclc.org 510-548-4040 info@ebclc.org	✗
Hayward Eden Council for Hope & Opportunity Housing	Offices in Antioch, Hayward, Livermore, Monterey, & Oakland Main office: 22551 Second Street #200, Hayward, CA 94541 echofairhousing.org 855-ASK-ECHO	✗
Napa Fair Housing Napa Valley (FHNV)	1804 Soscol Ave. Ste. 203, Napa, CA 94559 napafairhousing.org 707-224-9720 info@napafairhousing.org	✓
Oakland Bay Area Legal Aid	Offices in Napa, Oakland, Redwood City, Richmond, San Francisco, San Jose, & San Rafael Main office: 1735 Telegraph Ave., Oakland, CA 94612 baylegal.org 510-663-4755	✓
Oakland Housing and Economic Rights Advocates	Offices in Oakland, Palo Alto, San Mateo, & Los Angeles Main office: 3950 Broadway Ste. 200, Oakland, CA 94611 heraca.org 510-271-8443 inquiries@heraca.org	✓
Oakland Legal Access Alameda	1000 Broadway, Oakland, CA 94607 vlsc-acba.org 510-302-2222	✗
Redwood City Legal Aid Society of San Mateo County	330 Twin Dolphin Drive Ste. 123, Redwood City, CA 94065 legalaidsmc.org 650-558-0915	✓
Sacramento California Rural Legal Assistance Foundation	Offices in Fresno & Sacramento Main office: 2210 K St. Ste. 201, Sacramento, CA 95816 crlaf.org 916-446-7904 info@crlaf.org	✓

continuado

Norte de California *continuación*

San Francisco Housing Rights Committee of San Francisco	Offices in Mission District & Richmond District Main office: 1663 Mission #504, SF 94103 hrssf.org 415-703-8634	✓
San Jose Law Foundation of Silicon Valley	4 North Second Street Ste. 1300, San Jose, CA 95113 lawfoundation.org 408-280-2424	✓
San Rafael Fair Housing Advocates of Northern California	1314 Lincoln Ave. Ste. A, San Rafael, CA 94901 fairhousingnorcal.org 415-457-5025	✓
San Rafael Legal Aid of Marin	1401 Los Gamos Drive Ste. 101, San Rafael, CA 94903 legalaidmarin.org 628-253-5755	✓
Santa Clara Project Sentinel	Offices in Santa Clara, Fremont, Redwood City, Modesto, Gilroy, Sacramento, & Milpitas Main office: 1490 El Camino Real, Santa Clara, CA 95050 housing.org 408-720-9888 info@housing.org	✗
Santa Rosa Legal Aid of Sonoma County	144 South E Street Ste. 100, Santa Rosa, CA 95404 legalaidsc.org 707-542-1290	✗
Sur de California		
Long Beach Fair Housing Foundation	Offices in Long Beach & Anaheim Main office: 3605 Long Beach Blvd. Ste. 302, Long Beach, CA 90807 fairhousingfoundation.com 800-446-3247 info@fhfca.org	✗

continuado

Sur de California *continuación*

Los Angeles Housing Rights Center	Offices in Los Angeles, Pasadena, & Van Nuys Main office: 3255 Wilshire Blvd. #1150, Los Angeles, CA 90010 housingrightscenter.org 800-477-5977 info@housingrightscenter.org	✗
Los Angeles Legal Aid Foundation of Los Angeles	Offices in Los Angeles, Long Beach, & Santa Monica Main office: 1550 W. 8th Street, Los Angeles, CA 90017 lafla.org 800-399-4529	✓
Los Angeles Mental Health Advocacy Services	3255 Wilshire Blvd. Ste. 902, Los Angeles, CA 90010 mhas-la.org 213-389-2077 info@mhas-la.org	✗
Ontario Inland Fair Housing & Mediation Board	1500 S. Haven Ave. Ste. 100, Ontario, CA 91761 ifhmb.com 800-321-0911	✗
Panorama City Fair Housing Council of the San Fernando Valley	14621 Titus St. #100, Panorama City, CA 91402 fairhousingcouncil.org (website under construction) 818-373-1185	✗
Riverside Fair Housing Council of Riverside County	Offices in Riverside, Moreno Valley, Palm Springs, Corona, Perris, & Hemet Main office: 4164 Brockton Ave., Riverside, CA 92501 fairhousing.net 951-682-6581 fhcrc@fairhousing.net	✗
San Diego The Fair Housing Council of San Diego	1764 San Diego Ave. #130, San Diego, CA 92110 fhcsd.com 619-699-5888 msk@fhcsd.com	✓
San Diego Legal Aid Society of San Diego, Inc.	Offices in San Diego & Oceanside Main office: 110 S. Euclid Ave., San Diego, CA 92114 lassd.org 877-534-2524	✗

continuado

Sur de California *continuación*

Santa Ana Community Legal Aid SoCal	Offices in Santa Ana, Norwalk, Anaheim, & Compton Main office: 2101 North Tustin Ave., Santa Ana, CA 92705 communitylegalsocal.org 800-834-5001	
Santa Ana Fair Housing Council of Orange County	2021 E. 4th Street Ste. 122, Santa Ana, CA 92705 fairhousingoc.org 800-698-FAIR or 714-569-0823 info@fairhousingoc.org	
Santa Barbara Legal Aid Foundation of Santa Barbara County	Offices in Santa Barbara, Santa Maria, & Lompoc Main office: 301 E. Canon Perdido Street, Santa Barbara, CA 93101 lafsb.org 805-963-6754	

El Centro Legal para la Salud Pública (Public Health Law Center), una organización sin fines de lucro, preparó este documento. El Centro Legal para la Salud Pública ofrece información y ayuda legal de carácter técnico sobre temas relacionados con la salud pública. El Centro no ofrece representación ni asesoría legal. La información que aparece en este documento no debe considerarse asesoramiento jurídico. La publicación de este documento ha sido posible gracias a los fondos de la Subvención Número 19-10229 para el Programa de Control del Tabaco de California del Departamento de Salud Pública de California y para la Asociación Americana del Pulmón en California.

Endnotes

- 1 US DEP'T OF HEALTH AND HUMAN WSERVS., OFFICE OF THE SURGEON GENERAL, THE HEALTH CONSEQUENCES OF INVOLUNTARY EXPOSURE TO TOBACCO SMOKE: A REPORT OF THE SURGEON GENERAL, 31-32 (2006), <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK44324>.
- 2 U.S. DEP'T OF HEALTH & HUMAN SERVS., THE HEALTH CONSEQUENCES OF INVOLUNTARY EXPOSURE TO TOBACCO SMOKE: A REPORT OF THE SURGEON GENERAL, 6 MAJOR CONCLUSIONS OF THE SURGEON GENERAL REPORT (2006), https://www.cdc.gov/tobacco/data_statistics/sgr/2006/pdfs/6major-conclusions.pdf.
- 3 *Supra* note 1 at 31-2.
- 4 CTRS. FOR DISEASE CONTROL AND PREVENTION, *Fast Facts: Smoking and Tobacco Use* (2020), https://www.cdc.gov/tobacco/data_statistics/fact_sheets.
- 5 Resolution 06-01, CAL. AIR RESOURCES Bd. (2006) at 5, www.arb.ca.gov/regact/ets2006/res0601.pdf.
- 6 OFFICE OF ENVIRONMENTAL HEALTH HAZARD ASSESSMENT, CALIFORNIA ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY. *The Proposition 65 list*. <https://oehha.ca.gov/proposition-65/proposition-65-list>. Accessed June 19, 2020.
- 7 American Heart Association, Policy Position on Smoke-Free Policies in Multi-Unit Housing (2013), <http://tobaccopolicycenter.org/wp-content/uploads/2017/11/030.pdf>; American Lung Association, Public Policy Position — Healthy Air (2019), <https://www.lung.org/policy-advocacy/public-policy-positions/public-policy-position-healthy-air>.

- 8 Brian King et al., *Secondhand Smoke Transfer in Multiunit Housing*, 12 NICOTINE TOBACCO RES. 1133-41 (2010), <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/20889473>.
- 9 CTRS. FOR DISEASE CONTROL AND PREVENTION, *Going Smokefree Matters: Multiunit Housing* (2020), https://www.cdc.gov/tobacco/basic_information/secondhand_smoke/going-smokefree-matters/multi-unit.
- 10 National Academies of Sciences, Engineering, and Medicine, *Public Health Consequences of E-Cigarettes* (2018), <https://www.nap.edu/catalog/24952/public-health-consequences-of-e-cigarettes>.
- 11 Hudson B. Kingston, Public Health Law Center, *There Is No Constitutional Right to Smoke or Toke* (2019), <https://www.publichealthlawcenter.org/resources/there-no-constitutional-right-smoke-or-toke-2019>.
- 12 U.S. DEP'T OF HEALTH AND HUMAN SERVS., PREVENTING TOBACCO USE AMONG YOUNG PEOPLE: A REPORT OF THE SURGEON GENERAL (1994).
- 13 American Non-Smokers Rights Foundation, *The Smoker Next Door, Handling Unwanted Tobacco Smoke in Apartments and Condominiums* (2009), <https://no-smoke.org/wp-content/uploads/pdf/the-smoker-next-door.pdf>.
- 14 CAL. CIV. CODE § 1947.5.
- 15 Under California law, areas not defined as "a place of employment" are subject to local regulation of the smoking of tobacco products. CAL. LABOR CODE § 6404.5.
- 16 American Non-Smokers Rights Foundation, *U.S. Laws for 100% Smokefree Multi-Unit Housing* (Apr. 1, 2020), <https://no-smoke.org/wp-content/uploads/pdf/smokefreemuh.pdf>.
- 17 PLEASANTON, CAL. MUNICIPAL CODE § 9.26.070 (2020).
- 18 *Martinez v. Welk Group, Inc.*, 907 F.Supp.2d 1123, 1142 (S.D. Cal. 2012) (citing *Green v. Superior Court*, 10 Cal.3d 616, 637-38 (Cal. 1974)).
- 19 *Hyatt v. Tedesco*, 96 Cal.App.4th Supp. 62, 67 (Cal. Ct. Ap. 2002).
- 20 CAL. CIV. PROC. CODE § 1174.2; see also CAL. DEP'T OF CONSUMER AFF., *California Tenants: A Guide to Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities*, at 43 (2012) ("California Tenants"), <https://www.hcd.ca.gov/manufactured-mobile-home/mobile-home-ombudsman/docs/Tenant-Landlord.pdf>.
- 21 *Id.*; CAL. CIV. CODE § 1941.1.
- 22 *Green*, *supra* note 18, at 638.
- 23 *Martinez*, *supra* note 18, at 1142 (citing *Green*, 10 Cal.3d at 637 to find "Violations of the implied warranty of habitability are tethered to violations of the state's housing codes. Accordingly, 'substantial compliance with applicable building and housing code standards, which materially affect health and safety, will suffice to meet the landlord's obligations under the common law implied warranty of habitability.'"); *but see* *Knight v. Hallsthammar*, 29 Cal.3d 46, 59 n.10 (Cal. 1981) ("violation of a housing code or sanitary regulation is not the exclusive determinant of whether there has been a breach").
- 24 *Heck v. Whitehurst Co.*, 2004 WL 1857131 (Ohio Ct. App. 2004) (awarding rent abatement upon finding that cigarette smoke was infiltrating tenant's apartment and that landlord had not made the repairs necessary to keep the apartment in a fit and habitable condition).
- 25 *Upper E. Lease Assoc., LLC v. Cannon*, 30 Misc. 3d 1213(A), 924 N.Y.S.2d 312 (Dist. Ct. 2011), *aff'd*, 37 Misc. 3d 136(A), 961 N.Y.S.2d 362 (App. Term 2012) (finding that secondhand smoke qualifies as a condition that invokes the protections of warranty of habitability); see also *555-565 Assocs., LLC v. Kearsley*, 18 N.Y.S.3d 578 (Table), 2015 WL 4401562, 2015 N.Y. Slip Op. 51093(U) ("There is legal authority to support the claim that the presence of secondhand smoke can be the basis for a breach of warranty of habitability and /or constructive eviction."); *Reinhard v. Connaught Tower Corp.*, No. 602503/08, 2011 WL 6119800 (Sup. Ct. Nov. 30, 2011).
- 26 *Small Claims*, Jud. Branch Cal., <https://www.courts.ca.gov/selfhelp-smallclaims.htm> (last visited Feb. 24, 2020), see also CAL. CIV. PROC. CODE § 116.220.

- 27 CAL. DEP'T OF CONSUMER AFFAIRS, *The Small Claims Court: A Guide to Its Practical Use*, https://www.dca.ca.gov/publications/small_claims.
- 28 *Small Claims*, Judicial Branch of Cal., <https://www.courts.ca.gov/selfhelp-smallclaims.htm>.
- 29 *Gunert v. City of Stockton*, 55 Cal.App.3d 131, 139-40 (Cal. Ct. App. 1976).
- 30 *Andrews v. Mobile Aire Estates*, 125 Cal.App.4th 578, 589-90 (Cal. Ct. App. 2005).
- 31 *Chauncey v. Bella Palermo Homeowners' Ass'n*, No. 30-2011-00461681 (Orange Cty. Sup. Ct. 2013).
- 32 *Id.*
- 33 See, e.g., *Cty. of Fresno v. Fair Employment & Hous. Comm'n*, 226 Cal. App. 3d 1541, 1550 (1991) (finding respiratory disorder that leads to hypersensitivity to tobacco smoke a physical handicap under Fair Employment and Housing Act).
- 34 42 U.S.C.A. § 3602 (h)(1).
- 35 See 42 U.S.C. § 3602(h); CAL. GOV'T CODE § 12926(m).
- 36 See, e.g., *Powers v. Kalamazoo Breakthrough Consumer Hous. Co-op.*, No. 1:07-CV-1235, 2009 WL 2922309, at *8 (W.D. Mich. Sept. 9, 2009).
- 37 ChangeLab Solutions, *How Disability Laws Can Help Tenants Suffering from Drifting Tobacco Smoke* (2018), <https://www.changelabsolutions.org/product/how-disability-laws-can-help-tenants-suffering-drifting-tobacco-smoke>.
- 38 Public Health Law Center, *Smoke-free Public Housing: Reasonable Accommodations* (2017), <https://www.publichealthlawcenter.org/sites/default/files/resources/Smoke-Free-Public-Housing-Reasonable-Accommodations-2017.pdf>.
- 39 CAL. CIV. CODE § 3479.
- 40 See *Babbitt v. Superior Court*, 2004 WL 1068817, at *2 (Cal. App. 4th Dist. 2004) (finding that “[i]ntrusions by smoke and noxious odors are traditionally appropriate subjects of nuisance actions” and that “the dangers of ‘secondhand smoke’ are not imaginary, and the risks to health of excessive exposure are being increasingly recognized in court.”).
- 41 See *Merrill v. Bosser*, 2005 WL 5680219 (Fla. 17th Cir. Ct. 2005) (finding nuisance where “plaintiff and her family had recurring illnesses as a result of the smoke, and on several occasions had to vacate the premises”).
- 42 *Birke v. Oakwood Worldwide*, 169 Cal.App.4th 1540, 1552 (Cal. Ct. App. 2009)..
- 43 *Birke v. Oakwood Worldwide*, 2013 WL 2322888 at *6-11 (Cal. Ct. App. 2013).
- 44 See *Schuman v. Greenbelt Homes, Inc.*, 2010 WL 8654560 at (Md. Cir. Ct. 2010) (finding that a neighbor smoking in an adjacent townhouse was not a nuisance because the resident could shut windows or turn on a fan to avoid the smoke); see also *Ewen v. Maccherone*, 32 Misc.3d 12, 927 N.Y.S.2d 274, 276 (N.Y. Sup. App. 2011) (“[T]he law of private nuisance would be stretched beyond its breaking point if we were to allow a means of recovering damages when a neighbor merely smokes inside his or her own apartment in a multiple dwelling building”).
- 45 *Avalon Pacific-Santa Ana, L.P. v. HD Supply Repair & Remodel, LLC*, 192 Cal.App.4th 1183, 1191 (Cal. Ct. App. 2011).
- 46 See *Dworkin v. Paley*, 93 Ohio App.3d 383, 638 N.E.2d 636, 639 (1994) (reversing summary judgment dismissal because reasonable minds could reach different conclusions on whether level of smoke breached covenant of quiet enjoyment).
- 47 *Poyck v. Bryant*, 13 Misc.3d 699, 820 N.Y.S.2d 774 (N.Y. City Civ. Ct. 2006); see also *Herbert Paul, CPA, PC v. 370 Lex, L.L.C.*, 7 Misc.3d 747, 794 N.Y.S.2d 869 (N.Y. Sup. Ct. 2005) (finding triable issues of fact for breach of covenant of quiet enjoyment where tenant moved out due to smoke impact), *Merrill*, 2005 WL 5680219 (finding breach of covenant of quiet enjoyment where smoke “once caus[ed] the smoke detector to sound and several times caus[ed] the Plaintiff’s family to have to sleep elsewhere”).
- 48 *Poyck*, *supra* note 45, at 702 (“it is axiomatic that secondhand smoke can be grounds for a constructive eviction”).
- 49 *Green*, *supra* note 18, at 630.