

LOS FUNDAMENTOS DE DESALOJO PARA LOS INQUILINOS DE RICHMOND

Presentado por:

Programa de la Renta de la Ciudad de Richmond

Nicolas Traylor, Director Ejecutivo

21 de abril, 2018

AGENDA

Introducción

Propiedades cubiertas/no cubiertas por "Causa justa"

Las ocho causas justas para el desalojo en Richmond

Requisitos para la notificación de desalojos

Ejemplos de proceso de desalojo en Richmond

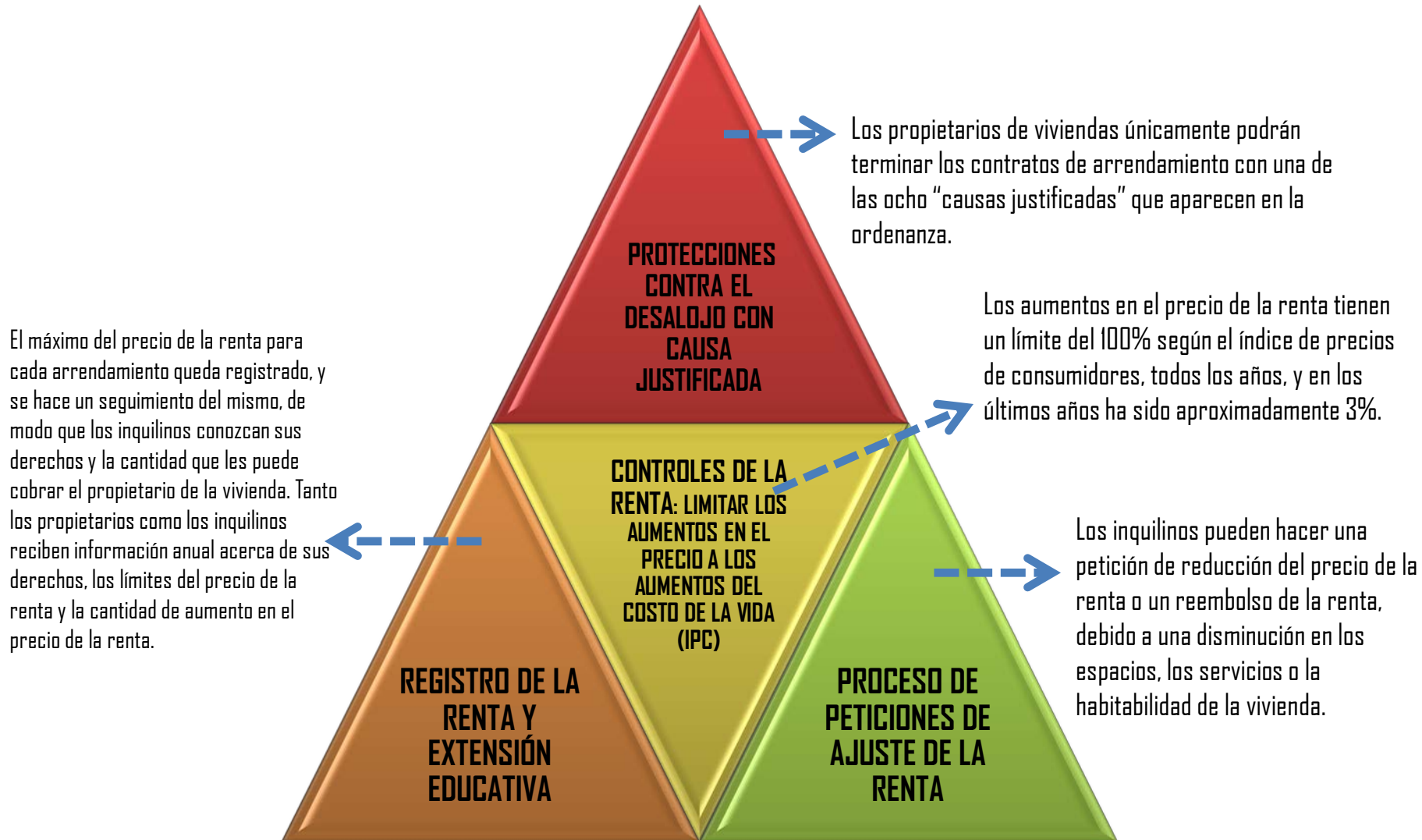
Consejos y errores en el proceso de desalojo

Controles de renta y protecciones contra el desalojo = ESTABILIDAD DE VIVIENDA

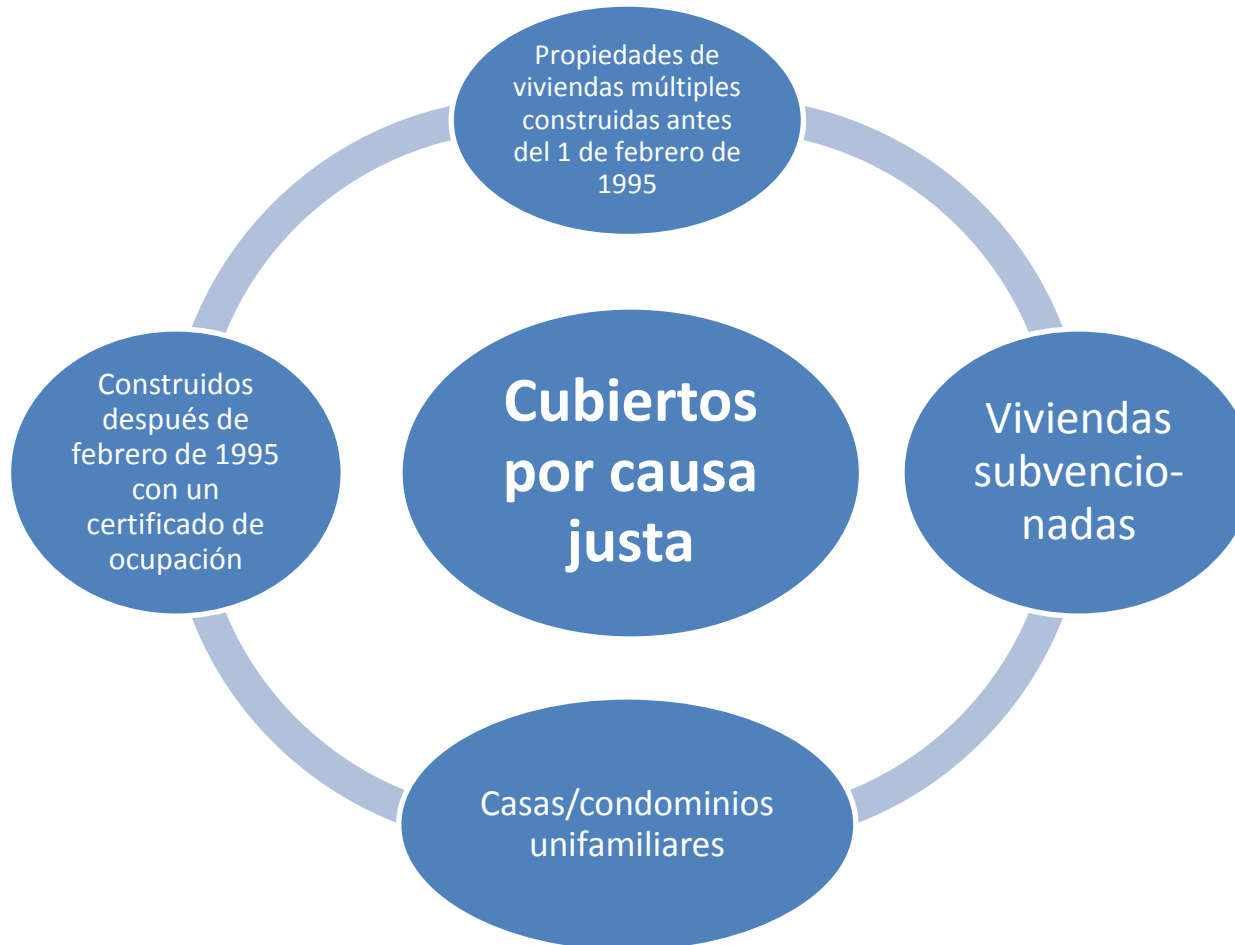
Los controles de la renta y las protecciones contra el desalojo proporcionan a los inquilinos ejemplares una estabilidad similar a la estabilidad que gozan los propietarios de viviendas que las poseen en hipotecas de plazo fijo.

Antes de entrar en vigor el control de la renta o las protecciones contra el desalojo en Richmond, los inquilinos tenían muy poca influencia, poder o recursos para mantener su estabilidad de la vivienda. Los propietarios podían terminar los arrendamientos o aumentar el precio de la renta, si así lo deseaban y sin ninguna causa justificada. Por lo general, los inquilinos tenían temor a la hora de quejarse de problemas de habitabilidad, y los propietarios podían tomar represalias contra los que presentara alguna queja, por medio de terminar su arrendamiento o a aumentar el precio de la renta (o amenazar con hacerlo).

DERECHOS DE LOS INQUILINOS BAJO EL CONTROL DE LA RENTA Y LAS PROTECCIONES CONTRA EL DESALOJO



ARRENDAMIENTOS CUBIERTOS POR “CAUSA JUSTA”



NO CUBIERTOS POR CAUSA JUSTA



** El propietario debe ser el principal residente de la casa unifamiliar, de la primera, la más grande, para que la propiedad esté exenta*

Las ocho causas justas para el desalojo en Richmond

RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales únicamente pueden ser desalojados por una de las siguientes "causas justas" (el aviso debe indicar el motivo):

- Falta de pago de renta
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
- Causar discordia o molestias
- No dar acceso
- Desocupar temporalmente para llevar a cabo reparaciones sustanciales *
- Mudanza del propietario en la vivienda*
- Retirada del mercado de renta*
- Arrendamiento temporal

* Es obligatorio el pago por reubicación: ver la Ordenanza de reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (11.102 RMC)

Causa justa para el desalojo: Normas de notificaciones RMC 11.100.050

El propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de desalojo que haya presentado a un inquilino dentro de 2 días de negocio después de haber presentado los papeles al inquilino. El propietario debe presentar un formulario en línea en el sitio web del programa de la renta, (www.richmondrent.org) y subir una copia de la notificación con una prueba de entrega. Este requisito de notificaciones no se aplica a propiedades o viviendas exentas de la disposición de causa justa de la Ordenanza de la Renta.

Las siguientes razones **NO** son causa justa para desalojar en Richmond:

- NO ES CAUSA JUSTA: El simple vencimiento de un contrato de arrendamiento (especialmente donde el contrato dice que el inquilino deberá mudarse al final del arrendamiento).
- NO ES CAUSA JUSTA: La venta, transferencia o la ejecución hipotecaria de la propiedad. Si su propiedad está en ejecución hipotecaria y el Banco no acepta su renta, ahorre el dinero de la renta, en caso de que el nuevo propietario le exija después el dinero de la renta.
- NO ES CAUSA JUSTA: Porque el inquilino está pagando un precio de la renta que está por debajo del precio de mercado que el propietario desea volver a alquilarlo por una cantidad más elevada.
- NO ES CAUSA JUSTA: Si el propietario efectuara cambios de manera unilateral a los términos del contrato de arrendamiento y el inquilino comete una infracción sobre el término que se impuso de manera unilateral.
- NO ES CAUSA JUSTA: Si el propietario niega injustificadamente un compañero de reemplazo (uno para un reemplazo) y luego intenta desalojar debido a subarrendamiento/subarriendo ilegal.

Requisitos de la notificación de advertencia por escrito

RMC 11.100.050(d)

Deberá entregarse ANTES de un Aviso de Terminación de Alquiler si la causa justa para el desalojo es:

- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
 - Causar discordia o molestias
 - No dar acceso
-
- Se debe entregar dentro de un "plazo razonable" de no menos de 5 días antes un Aviso de Terminación de Alquiler.
 - Debe indicar que si no se corrige los incumplimientos, puede producirse el desalojo
 - Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable
 - Deberá incluir el número de contacto del programa de la renta
 - Se deben incluir instrucciones para el cumplimiento
 - Deberá incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

Desalojo por reubicación del propietario o de pariente autorizado

- El propietario quiere recuperar la posesión de la vivienda de alquiler como una **Residencia principal** para el dueño, el cónyuge, hijos, padres o abuelos del dueño.
- El dueño en esta sección se considera una persona real que tiene por lo menos el 50% de la propiedad registrada.
- El desalojo para la mudanza del propietario no puede ocurrir si el mismo propietario o un pariente elegido vive ya en una vivienda de la propiedad, o si existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento, el propietario puede solicitar una adaptación razonable si el propietario o pariente elegido está discapacitado y es necesaria otra vivienda para adaptarla a la discapacidad de la persona.

Requisitos de aviso por reubicación del propietario

- Al inquilino se le debe entregar un aviso de reubicación del propietario (terminación de arrendamiento). Una plantilla de ejemplo está disponible para los propietarios para que la usen en línea.
- Los requisitos de los avisos: El propietario debe seguir la ley del estado de California (Código Civil 1946). Un propietario debe dar al menos 30 días de aviso para terminar un contrato de arrendamiento si el contrato a durado menos de un año, o 60 días de aviso por escrito si el contrato a durado más de un año.
- Dentro de dos días después de entregarle al inquilino un aviso de terminación de arrendamiento, se debe presentar una copia ante la Junta del Control de Renta con un comprobante de que se ha hecho la entrega. Si no lo hace, se cancela el aviso de terminación.

Requisitos de reubicación del propietario

- La persona que se muda a la vivienda de alquiler dentro del plazo de 90 días después de que el inquilino haya dejado vacante la vivienda debe ocupar la vivienda como **residencia principal** por lo mínimo 36 meses consecutivos.
- **REVERSIÓN DE ALQUILER PARA UN PRIMER ARRENDAMIENTO TRAS LA REUBICACIÓN DEL PROPIETARIO:** PARA LOS ARRENDAMIENTOS CONTROLADOS POR LA RENTA, LA MÁXIMA RENTA PERMITIDA PARA EL PRIMER ARRENDAMIENTO DESPUÉS QUE SE HAYA MUDADO EL PROPIETARIO DEBERÁ REPARTIRSE AL NIVEL DE MÁXIMA RENTA PERMITIDA QUE SE COBRABA CUANDO EL INQUILINO FUE DESALOJADO (MÁS CUALQUIER AUMENTO DE AGA APLICABLE).
- El propietario tiene que pagar la mitad del pago de reubicación aplicables cuando el inquilino ha avisado al propietario por escrito cuando el inquilino planea desocupar la vivienda y la otra mitad cuando el inquilino ha desocupado la vivienda.
- Si el propietario o pariente elegido no ocupa la vivienda dentro de 90 días después de que la desocupe el inquilino, el propietario deberá:
 1. Ofrecer la vivienda al inquilino que la desocupó;
 2. Pagar al inquilino todos los gastos razonables contraídos en la mudanza hacia y desde la vivienda.

Reubicación del propietario: Protecciones para las personas mayores o discapacitadas

- Un propietario no puede desalojar a través del proceso de reubicación del propietario si el inquilino:
 - (1) ha habitado en la vivienda de alquiler durante al menos 5 años
Y
 - (2) tiene por lo menos 62 años de edad, sufre una discapacidad **O** está certificado por su médico como alguien que padece una enfermedad terminal.
- Un propietario puede desalojar a un inquilino que está protegido si el propietario o pariente elegido también cumplen con los criterios y no hay otras viviendas disponibles.

Retirada del mercado de alquiler

- El propietario desea recuperar la posesión de la vivienda de alquiler al retirar todas sus viviendas de alquiler del mercado de alquiler en Richmond. Esto puede ser por salir del negocio de alquiler o demoler la propiedad.
- Si la demolición es la razón de la retirada, entonces el propietario debe recibir todos los permisos necesarios antes de entregar cualquier aviso de terminación de un contrato de arrendamiento.
- Los inquilinos tendrán derecho a un aviso de 120 días o un aviso de 1 año en el caso de los inquilinos calificarán y sigan el procedimiento adecuado.
- Los inquilinos también tendrán derecho a regresar si la vivienda se coloca nuevamente en el mercado.

Requisitos de avisos de la retirada del mercado de alquiler

- El inquilino debe recibir un aviso escrito de la retirada del mercado de alquiler (terminación de arrendamiento). Una plantilla de ejemplo está disponible para los propietarios para que la usen en línea.
- El propietario tiene que dar al inquilino no menos de 120 días para que el inquilino desaloje la propiedad. El propietario deberá proporcionar un aviso por escrito a cada inquilino en la propiedad notificándoles de la retirada del mercado de alquiler.
- Dentro de dos días después de entregarle al inquilino un aviso de terminación de arrendamiento, se debe presentar una copia ante la Junta del Control de Renta con un comprobante de que se ha hecho la entrega. Si no lo hace, se cancela el aviso de terminación.
- Los inquilinos tendrán derecho a un aviso de 120 días, a menos que sean inquilinos calificados. Los inquilinos calificados tienen derecho a un aviso de un año si son personas mayores, sufren discapacidades, tienen como mínimo un hijo menor de edad que depende de ellos o se les considera una familia de bajos ingresos.
 - Dentro de 60 días tras recibir el aviso de la terminación del contrato de arrendamiento, el inquilino calificado debe devolver al dueño una notificación del derecho a un aviso de 1 año (que se encuentra en el paquete de muestra).

Restricciones de la retirada del mercado de alquiler

Para las viviendas bajo el **control de alquileres** al tiempo que se retiraron del mercado y que **se alquilan otra vez** después de la retirada se aplican las siguientes restricciones:

- Para la **primeros 5 años** después de retirar la vivienda, incluso si hay una vacante, la propiedad se ofrecerá en alquiler a los efectos cuando la propiedad fue retirada del mercado, además de los ajustes generales anuales aplicables.
- Si la propiedad se ofrece en alquiler **dentro de 2 años** de retirarse del mercado de alquiler, el propietario deberá:
 1. Ser responsable por daños ante cualquier inquilino desplazado debido a la retirada de la propiedad.
 2. Ofrecer la vivienda de vuelta en alquiler para el inquilino desplazado.
- Si la propiedad se ofrece en alquiler **dentro de 10 años** de la retirada del mercado de alquiler, el propietario notificará a la Junta del Control de Renta y va a ofrecer la vivienda al inquilino que fue desalojado.
- Si la propiedad es demolida, se vuelve a construir y se ofrece en alquiler **dentro de 5 años** desde la retirada del mercado, las viviendas de nueva construcción estarán sujetas al control de alquileres.

El programa de la renta administra la ordenanza de la reubicación

Pago de reubicación temporal RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- **Debe proporcionarse a los inquilinos cuando deben desocupar temporalmente para que el propietario haga reparaciones sustanciales.**
- El aviso de derecho al pago de reubicación se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Concilio de la Ciudad.

Pago de reubicación temporal (2016 y 2017)

Descripción de viáticos	Cantidad	Término
Hotel o Motel	\$145	Por día por hogar
Gastos de comida	\$29	Por día por persona
Servicio de lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$28 Perro - \$51	Por día por animal

(a) Las cantidades aplicables se pagarán cada semana, calculadas a diario, como mínimo. Por otra parte, el propietario puede proporcionar una vivienda comparable en Richmond. En tal caso, el propietario deberá proporcionar los viáticos hasta que el inquilino y sus bienes hayan sido trasladados a una vivienda de alquiler comparable.

Pago de reubicación permanente

RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos por la **mudanza del propietario a la vivienda O la retirada del mercado de renta**
- El aviso de derecho al pago de reubicación se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Concilio de la Ciudad (*ver la siguiente diapositiva*)

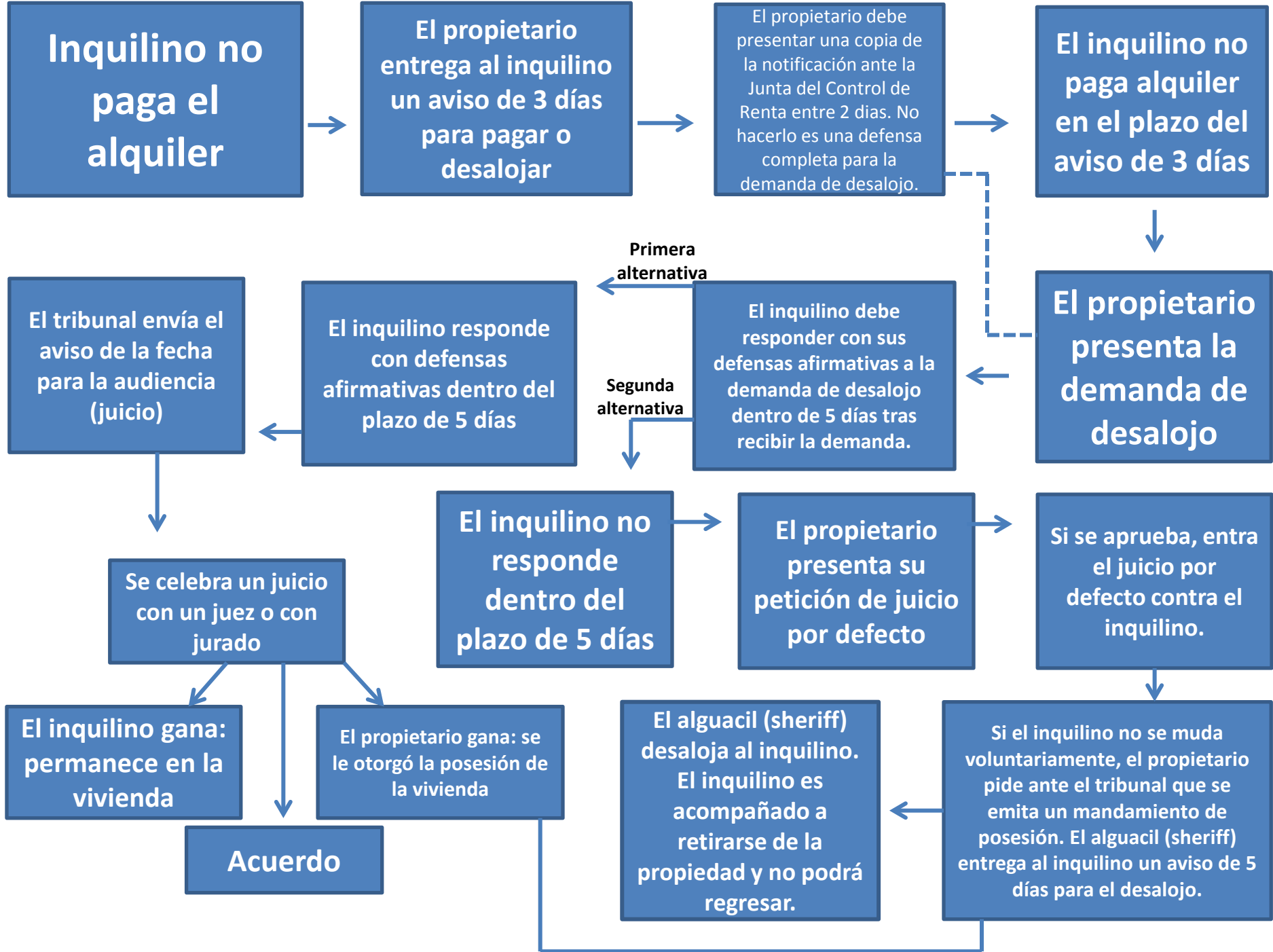
Mudanza del propietario a la vivienda (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2016 y 2017)		
Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados
Estudio	\$3,400	\$3,950
1 dormitorio	\$5,250	\$6,050
2+ dormitorios	\$7,150	\$8,200

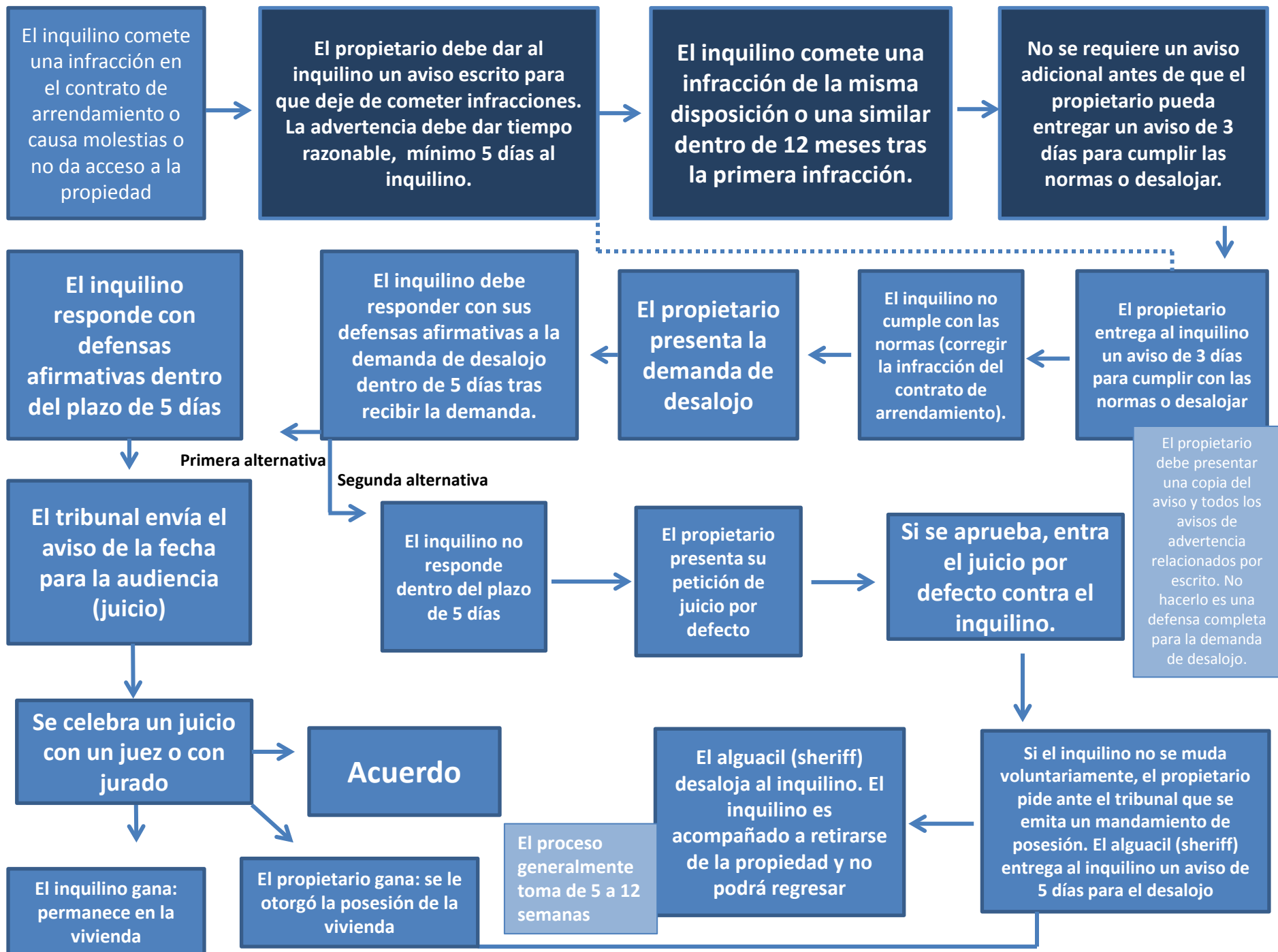
Retirada del mercado de la renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2016 y 2017)		
Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados (c)
Estudio	\$6,850	\$7,850
1 dormitorio	\$10,500	\$12,100
2+ dormitorios	\$14,250	\$16,400

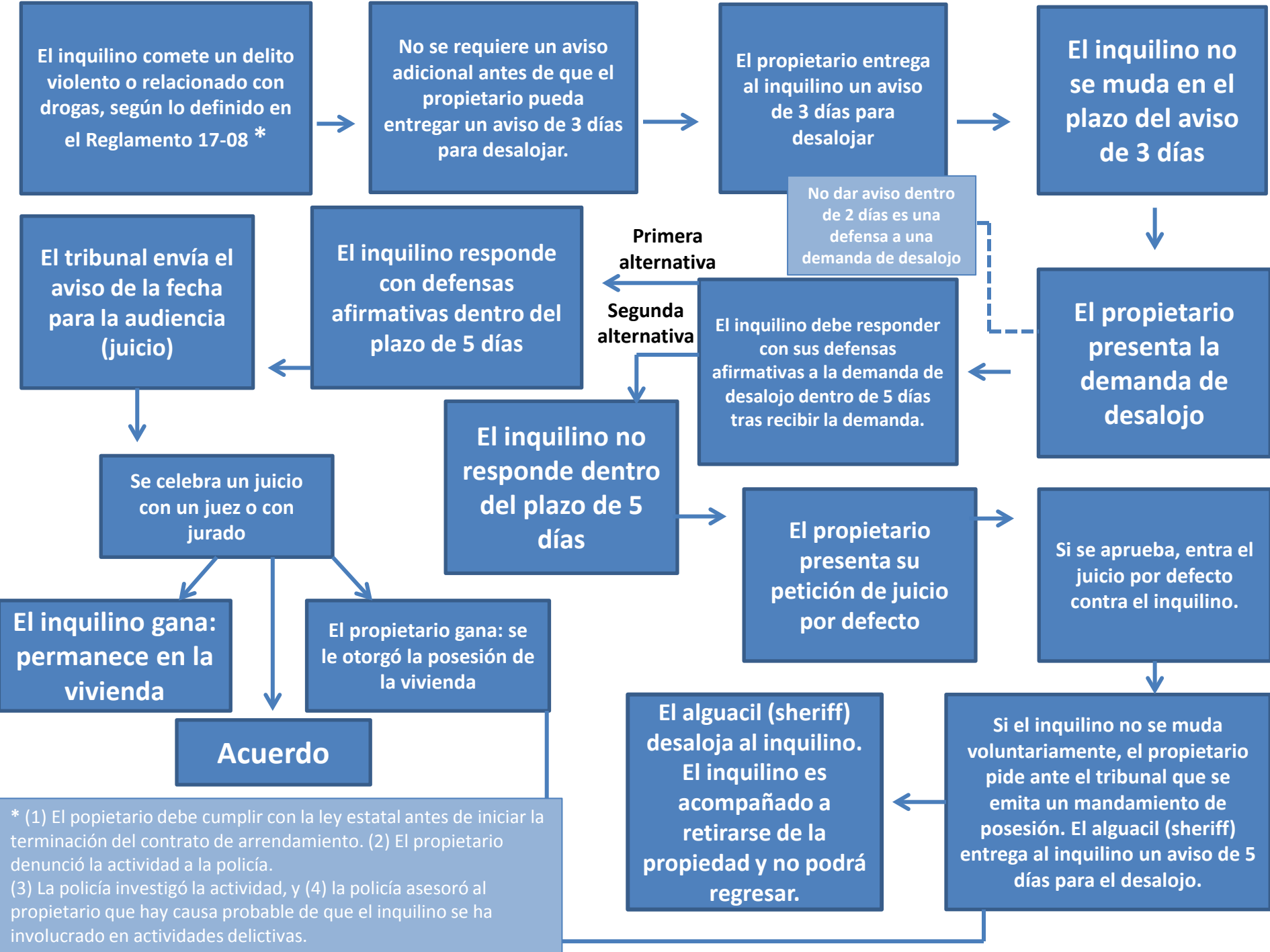
- (a) Si una vivienda de alquiler se ocupa por parte de un inquilino, entonces el pago de reubicación completo por cada vivienda se hará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la vivienda de alquiler, la cantidad total de los pagos de reubicación se pagarán en una cuota proporcional a cada inquilino que reúna los requisitos.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán en función de la vivienda de alquiler, distribuido por inquilinos, e incluye un límite máximo por cada vivienda de alquiler.
- (c) Una 'vivienda de inquilino que cumple los requisitos' es cualquier vivienda que incluya como mínimo a un inquilino que sea una persona mayor, una persona discapacitada o alguien que tenga a un niño dependiente, según la definición de R.M.C 11.102.020(a) y (I).

Fuentes: City of Santa Monica, 2016; American Community Survey, 2011-2015 (Table B25064)

Diagramas de flujo para los procesos de desalojo







Consejos importantes para los inquilinos con respecto a los desalojos en Richmond

Tomar en serio cada amenaza de desalojo. Póngase en contacto con el Programa de la Renta de la Ciudad de Richmond, tan pronto como sea posible, si usted recibe amenazas de desalojo, avisos de advertencia o avisos de un desalojo real (por ejemplo, avisos de tres días en los que debe dejar la vivienda). Documentar por escrito todas las amenazas de desalojo o de acoso.

Los desalojos pueden ser altamente técnicos. Aprenda las normas para los propietarios de viviendas, de modo que usted esté seguro que sabe que ellos han seguido los pasos apropiados. Educarse sobre las leyes de desalojo de California y Richmond para que pueda informar a su propietario acerca de sus derechos y, si es necesario, citar la ley.

Ser un inquilino ejemplar. Antes de las protecciones contra el desalojo con causa justificada en Richmond, los inquilinos podrían ser desalojados sin causa o verse obligados a irse por importantes aumentos en el precio de la renta. Ahora que se han puesto en marcha las protecciones, los inquilinos deben evitar dar una causa justificada al propietario de la vivienda para que sean desalojados, tener mucho cuidado de no cometer infracciones en el contrato de arrendamiento, causar molestias, o negar la entrada legítima al propietario de la vivienda o dañar la propiedad.

Los desalojos autónomos (donde el propietario bloquea a un inquilino) son ilegales. Únicamente un juez o un jurado puede emitir un desalojo de manera legal a un inquilino y únicamente tras pasar por un proceso de demanda judicial de desalojo, haber recibido un juicio contra el inquilino, a ver sido removido por el alguacil con una orden judicial en su posesión.

Como ya se mencionó anteriormente, el proceso de desalojo es muy técnico, tiene plazos muy rigurosos, y si no se cumplen, eso pudiera llevar a que el inquilino sea desalojado. Si usted recibe una demanda de retención ilícita, los inquilinos tienen únicamente cinco días para responder con defensas afirmativas a la demanda judicial, antes que el juez emita una orden por defecto contra el inquilino.

Los desalojos sin culpa alguna, por ejemplo por re-ubicación del propietario y por retirada del mercado de alquiler, son complicados; requieren avisos especiales, pagos por re-ubicación permanente y proporcionar derechos especiales al inquilino. (Por ejemplo, el derecho de mudarse con un límite en el precio de la renta anterior, más los aumentos del costo de la vida y su condición protegida por inquilinos que cumplen los requisitos a largo plazo).

Próximos talleres

TALLERES COMMUNITARIOS SOBRE EL PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND 2018

Sala del Concilio de la Ciudad
440 Civic Center Plaza
Richmond, CA 94804
10:00 AM - 12:00 PM

TALLER	FECHA (Sábado)
Los Fundamentos para Ser un Arrendador en Richmond	13 de enero
Los Fundamentos para Ser un Inquilino en Richmond	17 de febrero
Los Fundamentos de Desalojo en Richmond (Orientado hacia Arrendadores)	17 de marzo
Los Fundamentos de Desalojo en Richmond (Orientado hacia Inquilinos)	21 de abril
Depósitos de Garantía - Derechos y Responsabilidades (Orientado hacia Arrendadores)	12 de mayo
Los Fundamentos para Ser un Inquilino en Richmond	9 de junio
Taller enfocado para Corredor de Bienes Raíces y Administrador de Propiedades	14 de julio
Tratando con Asuntos de Habitabilidad (Orientado hacia Inquilinos)	18 de agosto
Tratando con Asuntos de Habitabilidad (Orientado hacia Arrendadores)	15 de septiembre
Como Tratar con Situaciones Difíciles con Inquilinos (Orientado hacia Arrendadores)	20 de octubre
Como Tratar con Situaciones Difíciles con Compañeros de Vivienda (Orientado hacia Inquilinos)	10 de noviembre
Los Fundamentos de Desalojo en Richmond (Orientado hacia Arrendadores)	8 de diciembre



Espacio limitado - Confirme su asistencia hoy:

<https://rentprogram.eventbrite.com>

richmondrent.org/workshops

rent@ci.richmond.ca.us



Gracias

Nicolas Traylor

Director Ejecutivo del programa de renta

510-620-6564

nicolas_traylor@ci.richmond.ca.us