



TRATANDO CON ASUNTOS DE HABITABILIDAD EN RICHMOND (ORIENTADO A PROPIETARIOS)

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

Magaly Chavez, Analista de Servicios del Programa de Renta

15 de septiembre de 2018

Agenda

Cómo funciona el control de alquileres en Richmond

Ley estatal que rige la habitabilidad: “Garantía implícita de habitabilidad”

Abordar los problemas de habitabilidad (punto de vista del propietario)

Cómo los problemas de habitabilidad pueden afectar el derecho de los propietarios para desalojar

Cómo los problemas de habitabilidad pueden llevar a una inspección de la vivienda.

Los Inquilinos pueden solicitar a la Junta del Control de Renta una reducción de la renta para obligar a efectuar las reparaciones

Cómo pueden llevar los problemas de habitabilidad a que el propietario tenga que pagar la asistencia para la reubicación del inquilino

Cómo se conectan los niveles de renta y las condiciones de las unidades

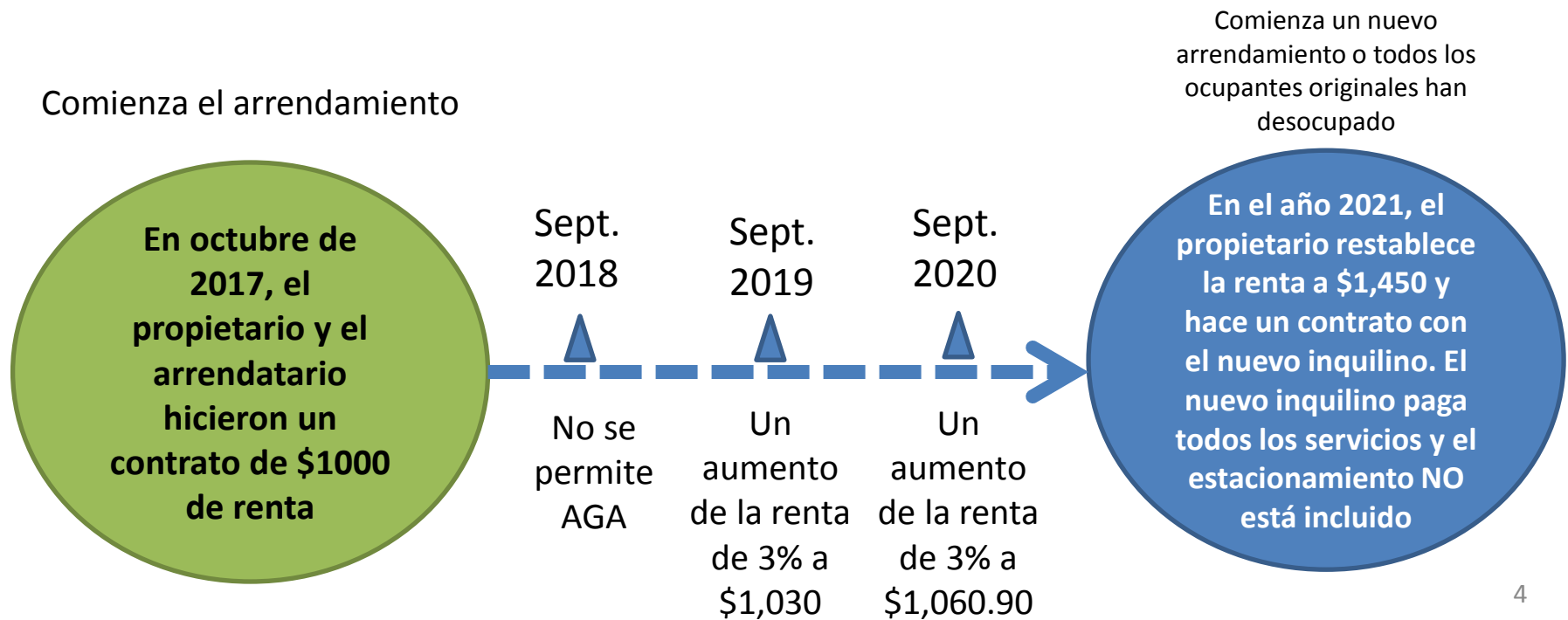
Recomendaciones Adicionales para Propietarios

Cómo funcionan
los controles de
la renta y las
protecciones
contra el desalojo
en Richmond.

¿Cómo funciona el control de la renta en Richmond?

Actualmente, las ciudades de California con control de renta operan bajo la **ley de alquileres Costa Hawkins**, también conocida como descontrol y vuelta al control de vacantes.

¿Qué es el descontrol y la vuelta al control de vacantes?



El control de la renta y las protecciones de desalojo con causa justa en Richmond

8 de noviembre de 2016: La Ordenanza de la Renta o Medida L fue aprobada por los votantes de Richmond

30 de diciembre: La Ordenanza de la Renta entra en vigencia

3 de enero de 2017: Se abre la oficina del programa de renta

Los aumentos en la renta se limitan al Ajuste General Anual (el 100% del Índice de Precios al Consumidor)

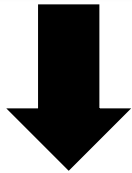
La renta básica revierte a la renta pagada por el inquilino el 21 de julio de 2015

Es obligatorio tener una "causa justa" para el desalojo

La Ordenanza prevé un proceso de petición de ajuste de la renta o de devolución justificada

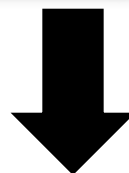
¿Qué propiedades están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond?

Cobertura completa:
Los controles de la
renta y las
protecciones de
desalojo con causa
justa



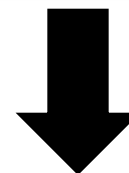
- ✓ Propiedades de múltiples viviendas construidas antes del 1 de febrero de 1995

Exenciones parciales:
Solamente las
protecciones de
desalojo con causa
justa
(No hay controles de
renta)



- ✓ Viviendas subvencionadas/arrendamientos de sección 8
- ✓ Casas unifamiliares
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" o construcciones después del 1 de febrero de 1995 que cuentan con permisos y con un certificado de ocupación

Exenciones totales:
No hay controles de
la renta ni
protecciones de
desalojo con causa
justa



- ✓ Donde el propietario y el inquilino comparten cocina y baño
- ✓ Casas unifamiliares donde se agregó una pequeña segunda vivienda y con permisos y la casa principal la ocupa el propietario de la vivienda.
- ✓ Viviendas para personas mayores

La Máxima Renta Permitida (MAR) es...

La máxima renta que se puede cobrar para una **vivienda de alquiler controlado**

Se puede ajustar hacia abajo si hay una disminución en la habitabilidad o una reducción de espacio o servicios.

Es igual a la **renta básica + los Ajustes Generales Anuales (AGA)** + Ajustes de Renta a nivel individual (aprobados a través del proceso de petición)

La renta básica incluye la renta inicial pagada por el inquilino además de los servicios que se incluyen en la renta inicial (agua, basura, electrodomésticos proporcionados, etcétera.)

Ley estatal que rige la habitabilidad

La ley requiere que el propietario proporcione una vivienda de alquiler que cumpla con ciertas normas de habitabilidad. Esta ley también es conocida como la garantía implícita de habitabilidad (Código Civil 1941.1).

El código local de vivienda (Código Municipal de Richmond) refleja las normas estatales de habitabilidad, pero proporciona claridad y detalle acerca de las normas de habitabilidad (p. ej., la temperatura mínima necesaria para proporcionar "agua caliente").

Garantía implícita de habitabilidad

Código civil 1941.1

Los propietarios deben proporcionar viviendas de alquiler que estén en condiciones "habitables" y donde se pueda vivir. Para que la propiedad sea habitable, deberá tener lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización/climatización eficaz en el techo y las paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas que no estén rotas.
- ✓ Que las instalaciones de plomería o fontanería estén en buenas condiciones, incluyendo agua corriente, caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buenas condiciones.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buenas condiciones.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, cableado y equipo, en buenas condiciones.
- ✓ Edificios, jardines y equipamiento limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) libre de suciedad, inmundicia, basura, escombros, roedores y bichos.
- ✓ Receptáculos de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.
- ✓ Un inodoro o aseo, lavamanos, y ducha o bañera que funcionen bien. El inodoro y bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada, y que permita privacidad.
- ✓ Una cocina con un fregadero, que no se puede hacer de un material absorbente (por ejemplo, de madera).
- ✓ Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o claraboyas. Si no hay un ventilador, las ventanas deben poderse abrir por lo menos a la mitad.
- ✓ Salidas seguras contra incendios o salidas de emergencia a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Los sótanos, garajes y áreas de almacenamiento deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de pestillo operable en las puertas de la entrada principal de las viviendas de alquiler y dispositivos de bloqueo o de seguridad en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en buen funcionamiento en todos los edificios con múltiples viviendas, tales como complejos de apartamentos y dúplex. Los complejos de apartamentos también contarán con detectores de humo en las escaleras comunes.

Responsabilidades del inquilino

Código civil 1941.2

Un inquilino debe tener cuidado razonable de la propiedad alquilada y de las zonas en común, por ejemplo los pasillos. Eso quiere decir que el inquilino deberá mantener dichas zonas en buenas condiciones de uso. Un inquilino deberá también reparar todos los daños que cause, o daños provocados por los invitados, los niños o los animales domésticos que tenga el inquilino. La sección 1941.2 del Código Civil de California obliga al inquilino a hacer todo lo siguiente:

- ✓ Mantener las instalaciones "tan limpias e higiénicas como la condición de las instalaciones permitan".
- ✓ Utilizar y hacer funcionar bien los elementos de gas, eléctricos y de plomería o fontanería. (Ejemplos de uso incorrecto incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar grandes objetos extraños en el inodoro y permitir suciedad en elementos de gas, de electricidad o de plomería).
- ✓ Eliminar los escombros y la basura de forma limpia e higiénica.
- ✓ No destruir, dañar, ni desfigurar el lugar ni permitir a nadie hacer eso.
- ✓ No quitar ninguna parte de la estructura, ni de la vivienda, instalaciones, equipo o equipamiento, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar el local como lugar para vivir y utilizar las habitaciones para sus propósitos apropiados. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como habitación y no como cocina.
- ✓ Notificar al propietario si el cerrojo de las cerraduras y las cerraduras de una ventana o los dispositivos de seguridad no funcionan correctamente.

Pasos para Abordar Problemas de Habitabilidad



Si un inquilino se queja de problemas de habitabilidad...

- Responda por escrito (aún si ya respondió verbalmente) y programe las reparaciones lo más pronto posible. Si las reparaciones se demorarán o si tomará un tiempo antes de que se pueda arreglar el problema, considere ofrecer a los inquilinos una reducción de renta por el plazo que el problema de habitabilidad fue reportado y el plazo que será corregido.
- Mantenga una buena documentación: Tome fotos o video del problema cuando corresponda y guárdelas para sus expedientes



Aprenda sobre sus derechos comunicándose con un Analista de Servicios del Programa de Renta



No pierda de vista el panorama general o las necesidades a largo plazo de la propiedad. El hacerse cargo de mejoras de capital y reparaciones a más largo plazo le ahorrará el tener que poner “curitas” habitualmente en los problemas de reparación, los cuales al final le podrían venir costando más.



Los propietarios podrían solicitar mediación con el Inquilino (a través del Programa de Renta) para resolver el/los problema(s) especialmente si el tema gira en torno a la negociación de apoyo para reubicación o para negociar una reducción de renta para evitar una petición de reducción de renta.

Los Problemas de Habitabilidad Podrían Derivar en una Audiencia para Reducción de Renta



Los inquilinos que viven en condiciones deficientes o que han visto una reducción en espacio, servicios o habitabilidad pueden presentar una petición para reducir la renta como forma de obligar las reparaciones. Los propietarios podrían ser responsables de reducir la renta u ofrecer una reducción de renta para el plazo que sepan sobre el/los problema(s) hasta que sean corregidos.



Luego de presentar una petición, el Consejo de Renta podría realizar una Audiencia donde tanto el Propietario como el Inquilino pueden testificar y presentar pruebas a un Funcionario de Audiencia. Después de la Audiencia, el Funcionario de Audiencia tomará una determinación ya sea otorgando o denegando la petición para una reducción de renta/un reembolso de renta. Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Funcionario de Audiencia. La apelación sería oída por miembros del Consejo de Renta de Richmond. Cualquiera de las partes puede presentar un mandato judicial posteriormente en la corte superior para disputar la decisión a la apelación.

Los Problemas de Habitabilidad Podrían Derivar en una Inspección de Vivienda



Los inquilinos que estén viviendo en condiciones deficientes pueden solicitar una inspección de Vivienda de la Ciudad de Richmond. Generalmente toma varias semanas para que se lleve a cabo la inspección luego de ser solicitada por el Inquilino.



Luego que un Inspector de Vivienda de la Ciudad de Richmond inspeccione una unidad de renta, puede multar al Propietario y exigir que corrija el/los problema(s) dentro de cierto plazo antes de que se impongan sanciones.

Un informe de inspección de la Ciudad puede ser usado como evidencia solida en una audiencia del Consejo de Renta para ajuste de renta.

Problemas de Habitabilidad Provocados por el Inquilino

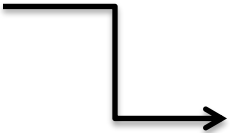


Cuando un Inquilino daña su unidad de renta, el Propietario puede responsabilizar al inquilino por el costo de las reparaciones. Un Propietario podría tener buena causa para desalojar si el Inquilino se niega a pagar por o reparar el daño. Se debe presentar al Inquilino una carta de advertencia con una oportunidad para corregir antes de proceder con una conclusión oficial del aviso de alquiler.



Aún si el Inquilino provoca el daño, CC 1941.1 y los códigos de vivienda locales exigen que el Propietario haga las reparaciones al daño.

RENTA



Un Inquilino no puede solicitar una reducción de renta por daños que ellos mismos provocaron.

Programa de Inspección de Unidades de Renta de la Ciudad de Richmond

Resumen del Programa de Inspección de Unidades de Renta de la Ciudad de Richmond

- El Programa de Inspección de Unidades de Renta es supervisado administrado por el Departamento de Planeación y el Departamento de Infraestructura, Mantenimiento y Operaciones.
- Las Unidades de Renta son inspeccionadas cada 3 años.
- Los propietarios de tres o más unidades de renta realizan autoinspecciones y “certifican” que cada una de sus unidades residenciales de renta están en buen mantenimiento.
- Los propietarios de una o dos unidades de renta no son elegibles para auto certificación.
- Luego que la Ciudad reciba la auto certificación firmada y el pago al programa de inspección, el 20 % propietario recibirá un aviso de inspección con la fecha y hora programada.
- ¿Qué pasa si se destacan infracciones en la inspección?
 - Los propietarios reciben un aviso de que no pasó la inspección con un plazo para corregir
 - Si luego de una re inspección, el propietario no ha cumplido con el aviso de que no pasó la inspección, la Ciudad iniciará medidas de cumplimiento (evaluaciones de las sanciones, cobro de recargos por re inspección o recargos reales por costo de reducción
- ¿Qué pasa si hay una infracción durante el plazo de tres años luego de una auto certificación?
 - Si se encuentran infracciones el propietario podría perder su derecho a auto certificar.

¿Tiene preguntas sobre el Programa de Inspección de Unidades de Renta?

Richmond Rental Inspection Program
PO Box 2089
Richmond, CA 94802-1089

Línea de ayuda:

(510) 690-8260

Correo electrónico:

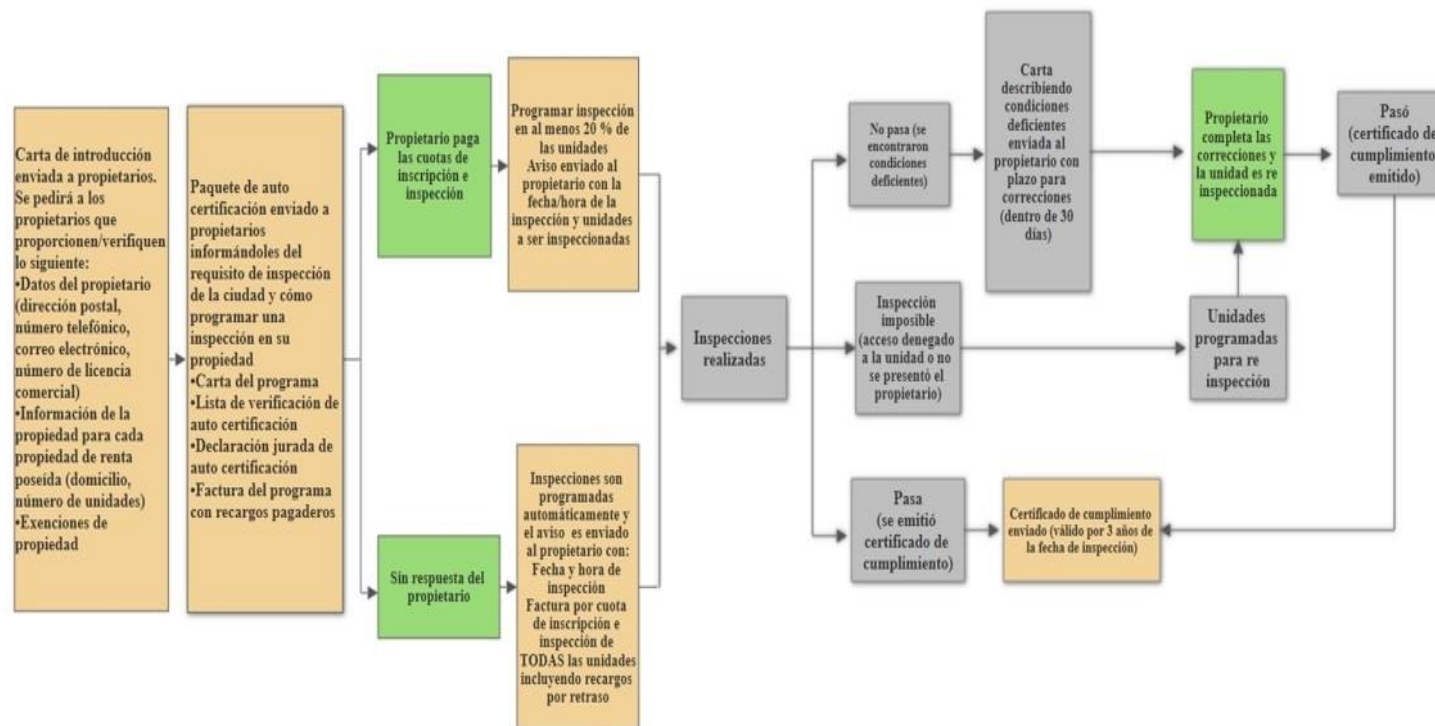
RichmondRRIP@ci.richmond.ca.us

Fax:

(510) 690-8201



Ciudad de Richmond – Inspección de Unidades de Renta



La conexión entre los problemas de habitabilidad y los desalojos

Causa justificada para el desalojo

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 la 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)

Los problemas de habitabilidad y los desalojos

Los problemas de habitabilidad se pueden utilizar como defensa ante una demanda judicial de desalojo. Los desalojos por represalia son ilegales.

Documentar de manera cronológica es algo esencial con el fin de proteger el arrendamiento.

El propietario deberá cumplir con la Ordenanza de la Renta si desea desalojar

Si la vivienda de alquiler controlado se está deteriorando, y el propietario intenta la terminación del arrendamiento, el inquilino podría utilizar los problemas de habitabilidad como defensa ante una demanda judicial de desalojo. Intentar desalojar a alguien porque ese inquilino solicita una inspección de la vivienda por lo general se considera una represalia y por lo tanto es ilegal.

Es importante documentar de manera cronológica los problemas de habitabilidad, pues puede que muestren un patrón o un esfuerzo, por parte del propietario, para forzar de manera ilegal a un inquilino para que este se mude o para un **“desalojo constructivo”**.

Si un examinador de la audiencia emite una decisión del reembolso o para reducir la renta hasta que se haya solucionado un problema de habitabilidad, y el propietario no emite el reembolso, o no reduce la renta o no soluciona el problema, el inquilino pudiera utilizar el incumplimiento del propietario como defensa ante una demanda judicial de desalojo.

Problemas de Habitabilidad y Desalojos, continúa

El daño provocado por el Inquilino podría derivar en Causa Justa para Desalojo

Los inquilinos que han provocado daño a una Unidad de Renta; que están provocando perjuicios o incumpliendo con su contrato de renta deben recibir un aviso de **advertencia por escrito** con una oportunidad para corregir en un plazo razonable

Los inquilinos que provoquen perjuicio o daño a una Unidad de Renta; o que estén incumpliendo su contrato de arrendamiento debido a daño o perjuicio, se podrían estar exponiendo a una Causa Justa para Desalojo.

La **advertencia por escrito** debe :

- 1) Informar al Inquilino que de no subsanar podría derivar en la iniciación de procedimientos de desalojo.
- 2) Informar al Inquilino del derecho a solicitar alojamiento razonable.
- 3) Proporcionar al Inquilino el número de contacto para el Programa de Renta.
- 4) Incluir detalles suficientes permitiendo que una persona razonable cumpla.
- 5) Incluir cualquier información necesaria para determinar la fecha, hora, el lugar, los testigos presenciales y demás circunstancias en relación con el motivo para el aviso.

Problemas de habitabilidad y los pagos de reubicación temporal

Asistencia
para la
reubicación
temporal

Bajo la Ordenanza de Reubicación, si los problemas de habitabilidad son tan grandes que las reparaciones o soluciones exigen que el inquilino deba reubicarse de manera temporal, el propietario deberá pagar la reubicación temporal.

Asistencia
para la
reubicación
permanente

Un propietario y un inquilino quizás acuerden un pago de reubicación permanente, si después del periodo de reubicación temporal, el inquilino no desea regresar a la vivienda.

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 (2018)		
Descripción de Acomodación Diaria	Cantidad	Termino (a)
Hotel o Motel	\$149	Por día por hogar
Gastos de comida	\$30	Por día por persona
Servicio de lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$29 Perro - \$52	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

Mudanza del Propietario a la vivienda (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2018)

Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para Inquilinos calificados
Estudio	\$3,492	\$4,057
1 dormitorio	\$5,392	\$6,213
2+ dormitorios	\$7,343	\$8,421

Retira del mercado de renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2018)

Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para Inquilinos calificados (c)
Estudio	\$7,035	\$8,062
1 dormitorio	\$10,784	\$12,427
2+ dormitorios	\$14,635	\$16,843

- (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)

Problemas de habitabilidad y
Entrada del legítimo propietario
para hacer reparaciones

Entrada de propietario legal

Código civil 1954

- El propietario puede únicamente tener acceso para las reparaciones que sean necesarias y que se hayan acordado, para limpiar la vivienda para que esté al mismo nivel de limpieza que existía antes de que se mudara allí el inquilino o para sustituir la propiedad que tenga dicho propietario (una estufa, un refrigerador, etc).
- El propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito para entrar, por lo menos 24 horas antes de la entrada
- El propietario no necesita dar aviso verbal o por escrito para entrar en la vivienda en casos de emergencia (por ejemplo, en un incendio, inundación, y así por el estilo).
- El inquilino no puede exigir que estar allí cuando el propietario entre
- La entrada debe ser en "horario normal"
- El propietario debe indicar la hora y fecha, así como el propósito de la entrada, por medio de una notificación por escrito
- En Richmond, es "causa justificada" desalojar a un inquilino que se niega a dar entrada a un propietario legal, después de que el inquilino haya sido advertido para que deje de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.

Problemas de habitabilidad y la entrada del legítimo propietario para hacer reparaciones

SE REQUIERE
UN AVISO DE
24 HORAS
ANTES DE
ENTRAR

Si un inquilino informa al propietario acerca de un problema de habitabilidad, el propietario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias. El propietario tiene derecho a entrar en la vivienda de alquiler para hacer reparaciones después de dar al inquilino un aviso por escrito por lo menos con 24 horas de anticipación.

Abusar del
derecho a
entrar puede
ocasionar que
se congele la
renta

Un propietario no puede abusar del derecho a entrar y debe seguir las reglas específicas establecidas en el Código Civil 1954. Abusar del derecho a entrar puede hacer que el propietario sea incapaz de reajustar la renta al precio de mercado cuando haya salido de la vivienda el inquilino. La siguiente diapositiva destaca las responsabilidades del propietario y el inquilino bajo el Código Civil 1954.

El inquilino no
necesariamente
tiene que estar
presente para la
entrada legítima
del propietario.

Un inquilino tiene derecho a estar presente durante la inspección, pero el Código Civil 1954 no le da derecho al inquilino a negar la entrada, solo porque el inquilino no esté presente en el momento en el que se produce la entrada. Negar la entrada legal del propietario porque el inquilino no puede estar en el momento de la entrada puede dar al propietario el derecho a desalojar al inquilino, al amparo de la causa justa de la Ordenanza de la Renta.

**Los problemas de
habitabilidad y la
capacidad del propietario
para subir la renta o
cobrar la renta**

La ley de California y el derecho del inquilino de retener la renta debido a problemas de habitabilidad

La sección 1942.4 del Código Civil de California impide que un propietario exija la renta, cobre la renta, emita un aviso de aumento de la renta o emita un aviso de tres días para pagar la renta o salir de la vivienda, cuando existen estos cuatro factores:

- La vivienda de alquiler carece de cualquier característica habitable, según lo enumerado en 1941.1 del Código Civil, o es una infracción del código de salud y seguridad 17920.10 (que se ocupa principalmente del plomo) o es considerada y declarada deficiente, como se explica en el Código de Salud y Seguridad, sección 17920.3, porque las condiciones que aparecen en esa sección existen en la medida que ponen en peligro la vida, un miembro, la salud, la propiedad, la seguridad o bienestar del público o los ocupantes.
- Un funcionario o empleado público, responsable de la ejecución de cualquier ley relacionada con la vivienda (esto podría incluir a los empleados de RHA que realizan inspecciones de HQS) después de inspeccionar la vivienda de alquiler, dan una notificación al propietario o a su agente, por escrito, para disminuir las molestias o para hacer reparaciones en la condición que está por debajo del estándar.
- La condición sigue existiendo sin disminución por 35 días más allá de la fecha del aviso por escrito proporcionada por el funcionario o empleado público que es responsable de hacer cumplir las leyes de vivienda.
- La queja relacionada con la condición no fue provocada por el inquilino.

NOTA IMPORTANTE: ANTES DE QUE UN INQUILINO RETENGA LA RENTA, DE ACUERDO CON CC 1942.5, DEBERÁ PROCURAR LA ASESORÍA DE UN ABOGADO O HABLAR CON EL ANALISTA DE LOS SERVICIOS DE PROGRAMA DE RENTA ACERCA DE LAS POSIBLES CONSECUENCIAS DE HACER UNA RETENCIÓN DEL PRECIO DE LA RENTA, ES DECIR, LA POSIBILIDAD DE QUE EL PROPIETARIO PUEDA DESALOJARLO POR NO HABER REALIZADO EL PAGO DE LA RENTA.

Los problemas de habitabilidad pueden hacer que el propietario no pueda subir el precio de la renta

Un examinador de audiencia puede negar a un propietario un aumento de la renta de una vivienda vacante en el futuro, si existe evidencia de que hubo intención, por parte del propietario, de forzar la situación con el inquilino, por medio de no reparar las cosas.

Bajo los reglamentos de la Junta del Control de Renta, si un inquilino sale de una vivienda de alquiler controlado, debido a los problemas no resueltos de habitabilidad, la Junta del Control de Renta quizás considere esto como una vacancia no voluntaria. Si un inquilino sale, como resultado de problemas no resueltos de habitabilidad, el nivel de la renta del próximo inquilino seguirá estando al mismo nivel que el inquilino que se vio obligado a salir de la vivienda.

El incumplimiento de una orden del examinador de la audiencia puede dar lugar a negar los incrementos del Ajuste General Anual.

Si el examinador de la audiencia de la Junta del Control de Renta ordena al propietario efectuar reparaciones, reducir la renta o hacer un reembolso de la renta, y el propietario no cumple con la decisión estipulada por el examinador de la audiencia, dicho examinador de la audiencia podrá negar los aumentos del Ajuste General Anual, hasta que el propietario cumpla lo estipulado.

Problemas de habitabilidad y romper un contrato de arrendamiento

Ley del contrato de arrendamiento

Código civil 1951.2

Si un inquilino rompe o incumple un contrato de arrendamiento, este será responsable de pagar la renta restante del contrato de arrendamiento, pero únicamente si:

- El propietario de la vivienda intenta mitigar los daños causados por el impago de la renta por medio de hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar la vivienda
- En otras palabras, si un inquilino incumple su contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda no puede obligar al inquilino a pagar el resto de la renta que queda por pagar, a menos que el propietario pueda demostrar que ha hecho un esfuerzo razonable por volver a alquilar la vivienda pero que no ha encontrado a un buen sustituto o a un inquilino nuevo.

Problemas de habitabilidad y romper un contrato de arrendamiento

Los problemas significativos de habitabilidad quizás permitan a un inquilino desocupar la vivienda sin un aviso adecuado.

Si un inquilino desocupa una vivienda de alquiler debido a los problemas de habitabilidad y, al hacerlo así, rompe su contrato de arrendamiento, la ley puede permitirle terminar su arrendamiento sin dar un aviso por escrito de 30 días. En última instancia, el derecho del inquilino de desocupar la vivienda, sin un aviso adecuado según la ley estatal, se decidirá en los tribunales.

Los problemas significativos de habitabilidad quizás permitan a un inquilino romper el contrato de arrendamiento sin ser responsable de pagar la renta que quede en el contrato de arrendamiento.

Si un inquilino desocupa su vivienda de alquiler debido a problemas significativos de habitabilidad, quizás se le permita romper el contrato de arrendamiento sin ser responsable de la renta que no se haya pagado y que sea renta restante en el contrato de arrendamiento de plazo fijo. En última instancia, el derecho de un inquilino para romper su contrato de arrendamiento se decidiría en los tribunales.

Debido a que cada situación en la que se rompe un contrato de arrendamiento es distinta, se aconseja a los inquilinos que hablen con un abogado antes de empezar cualquier acción.

Resolver problemas de
habitabilidad
a través de la mediación

Mediación como opción para resolver problemas de habitabilidad

- Tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar mediación a través del programa de la renta con el fin de resolver las disputas de habitabilidad.
- Las mediaciones (sean formales o informales) se pueden programar en unas semanas, mientras que la petición del ajuste de rentas puede tomar meses.
- Por lo general, las mediaciones son menos conflictivas en su naturaleza, y a menudo los participantes mejoran su relación en el futuro, debido a una mejor comunicación y una mejor comprensión.

Recomendaciones

- Los propietarios deben contemplar hacer que todos los nuevos inquilinos firmen un contrato de arrendamiento que incluya un requisito de contar con seguro para inquilinos. El seguro para inquilinos generalmente es relativamente accesible (aproximadamente \$10/mes) y puede proteger contra daño a las pertenencias personales provocado por problemas de habitabilidad tales como moho, fugas de agua, plagas (ratas, chinches, etc.)
- El hacer una inspección de recorrido al comienzo y final del alquiler (tomando fotos y/o video para documentar las condiciones de la unidad) proporciona documentación con relación a la condición de la unidad en caso de disputa sobre las deducciones hechas del deposito de garantía.

¡GRACIAS!

Esta presentación y las pasadas presentaciones se pueden encontrar en:

RichmondRent.org/workshops

Por favor, llame al 510-234-RENT (7368) si tiene preguntas sobre la Ordenanza de Renta de Richmond. También puede enviar un correo electrónico a un analista de servicios del programa de la renta a:

rent@ci.richmond.ca.us