

Tratando con Situaciones Difíciles con Inquilinos

Nicolas Traylor, Director Ejecutivo

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

(510) 234-RENT (7368)

nicolas_traylor@ci.richmond.ca.us



Contenido de esta Presentación

1. Resumen sobre la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond
2. Asegurando Tu Cumplimiento (con la Ordenanza de Renta y la ley de California)
3. Típicas Situaciones con Inquilinos Difíciles
4. Consejo #1: Educarte y Tomar Control
5. Consejo #2: Usar Comunicación y Documentación Eficaz
6. Consejo #3: Solicita Ayuda Externa de Experto
7. Tres Trayectos a Resolución: (1) Abordando Asuntos con Enfoque en Educación e Información; (2) Terminando con Arrendamiento con Causa Justa para Desalojamiento; (3) Abordando Asuntos con Mediación

Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond

Control de Renta: Rentas son reguladas. La Máxima Renta Permitida es calculada al tomar la **Renta Base** + **AGA** + cualquier permisible **Ajuste por Petición Individual**

Protecciones para Causa Justa para Desalojamiento: un Propietario necesita tener una de las ocho “**Causas Justas**” para terminar con el arrendamiento

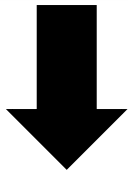
Ajuste General Anual (AGA): 100% del Índice de Precios al Consumidor en el Área de la Bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Un mecanismo para ajustar renta basado en la imposición de la Ordenanza de Renta

Renta Base: Requiere reestablecer la renta al nivel en vigor el **21 de julio de 2015**, o la primer renta cobrada al Inquilino que se mudó después del 21 de julio de 2015

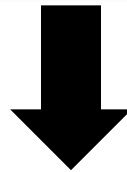
¿Cuales propiedades están cubiertas bajo la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond?

**Totalmente Cubierta
("Unidades bajo
Control de Renta"):
Protecciones de
Control de Renta y
Desalojamiento por
Causa Justa**



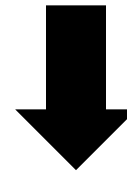
- ✓ **Unidades con varias unidades construidas (permitido con certificado de ocupación) antes del 1 de febrero de 1995**

**Parcialmente
Cubierta: Solo
Protecciones por
Desalojamiento por
Causa Justa
(No Control de Renta)**



- ✓ **Unidades Subsidiadas/ Arrendamientos de Sección 8**
- ✓ **Viviendas unifamiliares**
- ✓ **Condominios**
- ✓ **"Nueva Construcción" o construcción después del 1 de febrero de 1995 con Permisos y Certificado de Ocupación**

**Totalmente Exento:
No Control de
Renta y no
requisito de Causa
Justa para
Desalojamiento**



- ✓ **Donde Propietario e Inquilino comparten cocina y/o baño**
- ✓ **Viviendas unifamiliares donde una segunda unidad pequeña fue añadida con permisos y la casa principal es habitada por el dueño.**
- ✓ **Vivienda para Personas Mayores**

Control de Renta

Máxima Renta Permitida ("MAR") comienza con la Renta Base.

MAR aumenta consistentemente con los permisibles Ajustes Generales Anuales (AGAs).

Propietarios que aplazan aumentos de Ajustes Generales Anuales son limitados a recuperar 5% de previos aumentos AGA además del AGA del año actual.

Ajustes aprobados de renta individual aumentarán el MAR por encima de los AGA.

MAR incluye:

- Renta Base
- AGA recaudado y depositado
- Ajustes aprobados para renta individual
- Consulte proceso de petición para razón por ajustes a renta individual.

Propietarios en la Ciudad de Richmond deben tener Causa Justa para Desalojamiento

Las Ocho “Causas Justas” para Desalojamiento:

Inquilinos residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “Causas Justas” (aviso de terminación debe declarar la aplicable causa justa):

- 1. Incumplimiento con Pagar la Renta** (después de haber sido proporcionado un aviso de 3 días para pagar o renunciar)
- 2. Violación de Arrendamiento** (si un inquilino continua violando el arrendamiento después de haber sido advertido por escrito suspendido las violaciones)
- 3. Molestia** (si un inquilino continua causando molestia después de haber sido advertido por escrito para suspender la molestia)
- 4. Incumplimiento con Proporcionar Acceso** (si un inquilino continua negando entrada legal al propietario de acuerdo al Código Civil 1954, después de haber recibido advertencia por escrito para suspender la negación de entrada legal)
- 5. Temporalmente Desalojar a fin de Realizar Reparos Significativos***
- 6. Mudanza del Dueño***
- 7. Retiro del Mercado de Arrendamiento***
- 8. Arrendamiento Temporal** (aplica a viviendas unifamiliares y condominios por hasta 12 meses)

****Pago por Reubicación requerido – Consulte Ordenanza de Reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (RMC 11.102)***

Primeramente: Asegurar su Cumplimiento

¿Por que es importante estar en cumplimiento con la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond?

- ❑ Si no estás en cumplimiento, es posible que no puedes desalojar un inquilino problemático, sin importar que de otra forma tuvieras Causa Justa para desalojarlo.
- ❑ Si no estás en cumplimiento no puedes presentar una petición para aumentar la renta; no podrás utilizar el Ajuste General Anual y el Inquilino puede presentar una petición para reducir la renta.

¿Que significa estar en cumplimiento?

Estar en cumplimiento significa...

- ☐ Has pagado las Cuotas de Vivienda de Renta.
- ☐ Has inscrito correctamente con el Programa de Renta y registrado los arrendamientos actuales
- ☐ Estás cobrando niveles legales de renta
- ☐ Tus unidades de renta están en cumplimiento con los códigos y no hay problemas significativos de habitabilidad
- ☐ Has proporcionado al Programa de Renta una copia de cualquier aviso sobre aumento de renta o aviso sobre terminación de arrendamiento

Típicas Situaciones con Inquilinos Difíciles

- ☐ Añadiendo habitantes adicionales no aprobados
- ☐ Obteniendo una mascota o mascotas sin aprobación
- ☐ Dañando o alterando la propiedad
- ☐ Cometiendo actividad ilegal en la propiedad (es decir, vendiendo drogas, etc.)
- ☐ Fumando en la propiedad o en la unidad de renta
- ☐ Inquilino negando acceso legal para reparos, mantenimiento
- ☐ Inquilino no está pagando renta o no pagando renta a tiempo
- ☐ Música fuerte hasta muy tarde en la noche
- ☐ Fumando en un apartamento donde no se permite o áreas comunes
- ☐ Inquilino hace todo lo posible por prevenir que los trabajadores, el Propietario o los representantes del Propietario entren a la unidad
- ☐ Renta es perpetuamente tarde
- ☐ Inquilino está acosando o amenazando a los cohabitantes o a el Propietario/representante del Propietario
- ☐ Disputas entre Inquilino Principal/inquilino secundario o cohabitantes donde el Propietario es solicitado intervenir

Típicas Situaciones con Inquilino Difícil

- ❑ Inquilino se rehusó a informarle al Propietario sobre habitabilidad o problemas reparo (muchas veces resultando en daño a la propiedad)
- ❑ Relación entre Propietario/Inquilino ha resultado antagonista
- ❑ Inquilino es simplemente una persona difícil, ruda o de alto mantenimiento o cree equivocadamente tener derecho a todo
- ❑ Inquilino deja basura o pertenencias en el patio de enfrente, enfrente de su departamento, patio trasero o áreas comunes
- ❑ Se sospecha almacenamiento compulsivo y otros asuntos de salud mental
- ❑ Inquilino nunca parece salir del apartamento o responder al timbre
- ❑ Quejas sobre olores originando de otros Inquilino y vecinos
- ❑ Inquilino está ilegalmente subalquilando su unidad (y el Inquilino original no parece estar viviendo en la unidad)

Consejos
para
Resolver
Situaciones
con
Inquilino
Difícil

Consejo #1: Toma Control al
Educarte

Consejo #2: Practica y Usa
Habilidades de Documentación
y Comunicación Efectiva

Consejo #3: Solicita ayuda
de expertos

Consejo #1: Edúcate

El saber es
poder

- ☐ Aprende a entender y navegar la Ordenanza de Renta al comunicarte con un Analista de Servicios del Programa de Renta
- ☐ Aprender las Reglas: repasa la Ordenanza de Renta y las Regulaciones de la Junta de Renta que aplican
- ☐ Invierte en un manual de Propietario/Inquilino (p.ej. *Nolo Press*)
- ☐ Solicitar asesoramiento legal (algunos abogados ofrecen una consulta inicial gratuita o cobran por una fracción de hora)

Consejo #2: Practica y Usa Habilidades de Documentación y Comunicación Efectiva

Problema	Solución
Comunicación es demasiada informal y personal	Comunicarte con profesionalismo y respeto (aunque no sea reciprocado u ofrecido)
Acuerdos y entendimientos son verbales y NO hay seguimiento por escrito	Poner casi todo por escrito, especialmente cualquier acuerdo o entendimiento
Comunicación escrita carece de detalle o es insuficiente	Usar documentación/comunicación cronológica que detalla con suficiencia los incidentes o asuntos
Piensa en la situación a largo plazo o la imagen general al comunicarte con los Inquilinos	Considerar cualquier cosa que termine por escrito puede terminar frente un juez o jurado algún día y tu credibilidad podrá terminar perjudicada si tu redacción parece irracional.

Consejo #3: Solicita ayuda de expertos

Como cualquier persona, los Propietarios pueden ser víctimas de su propio éxito (es decir, no ser arrogante...saber cuando pedir ayuda)

- ☐ Obtener ayuda administrativa:
Considera contratando un Agente Inmobiliario
- ☐ Obtener ayuda legal: Considerar contratando un Abogado
- ☐ Obtener ayuda de la Junta de Renta:
 - ☐ Considerar mediación con el Programa de Renta
 - ☐ Consultar con un Analista de Servicios del Programa de Renta para abordar situaciones conforme se presenten

¿Por que obtener ayuda de expertos?

Para evitar
problemas con
desalojamiento

Desalojamientos son altamente técnicos: un paso en falso técnico puede resultar en una demanda siendo denegada.

Para evitar
problemas con
conocimiento

Navegando todas las reglas asociadas con el control de renta y causa justa para desalojamiento puede complicarse. Comunicando de forma regular con un Analista de Servicios del Programa de Renta puede evitar posibles pasos en falso.

Para evitar
problemas con
sociedades

Algunos Propietarios consideran que tener una compañía de administración inmobiliaria que se encargue de asuntos con Inquilinos ayuda evitar enredos personales y mantiene la relación más profesional y parecido a negocio.

Opciones para Abordar Situaciones con Inquilinos Problemáticos

La mayoría de los asuntos pueden resolverse mediante educación/información

Usa tu conocimiento sobre las leyes de la Ciudad de Richmond y el estado de California para informarle al Inquilino sobre sus derechos y obligaciones. Hazlo oficial al redactor cartas para clarificar derechos y obligaciones.

Mediación evita costosas batallas legales y muchas veces mejora las relaciones

Cuando corresponda, mostrar disposición para llegar a un acuerdo al solicitar mediación con el Programa de Renta.

A veces desalojamiento es la única opción viable

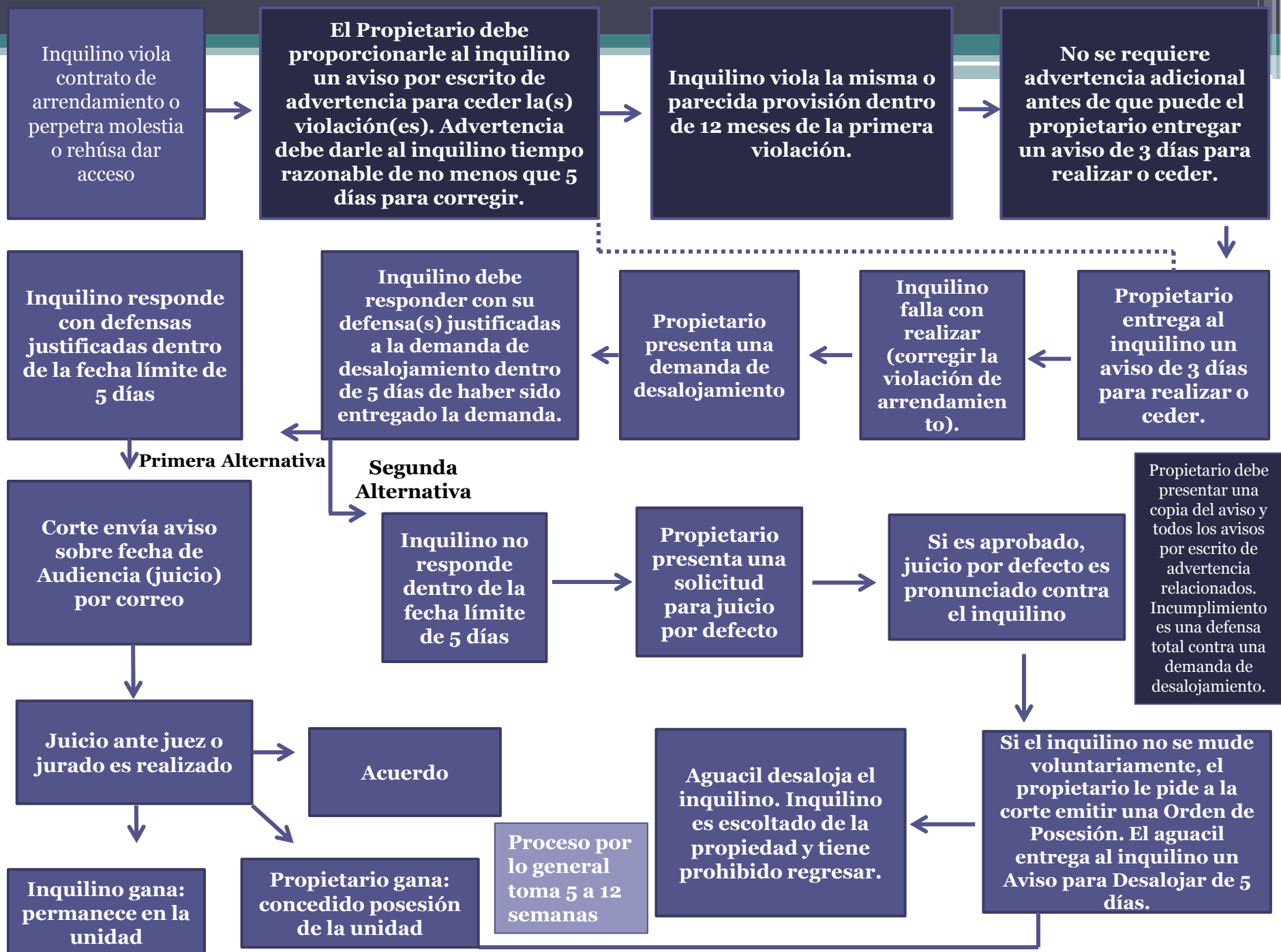
Usar tu conocimiento sobre el proceso de desalojamiento para seguir los pasos/procesos correctos.

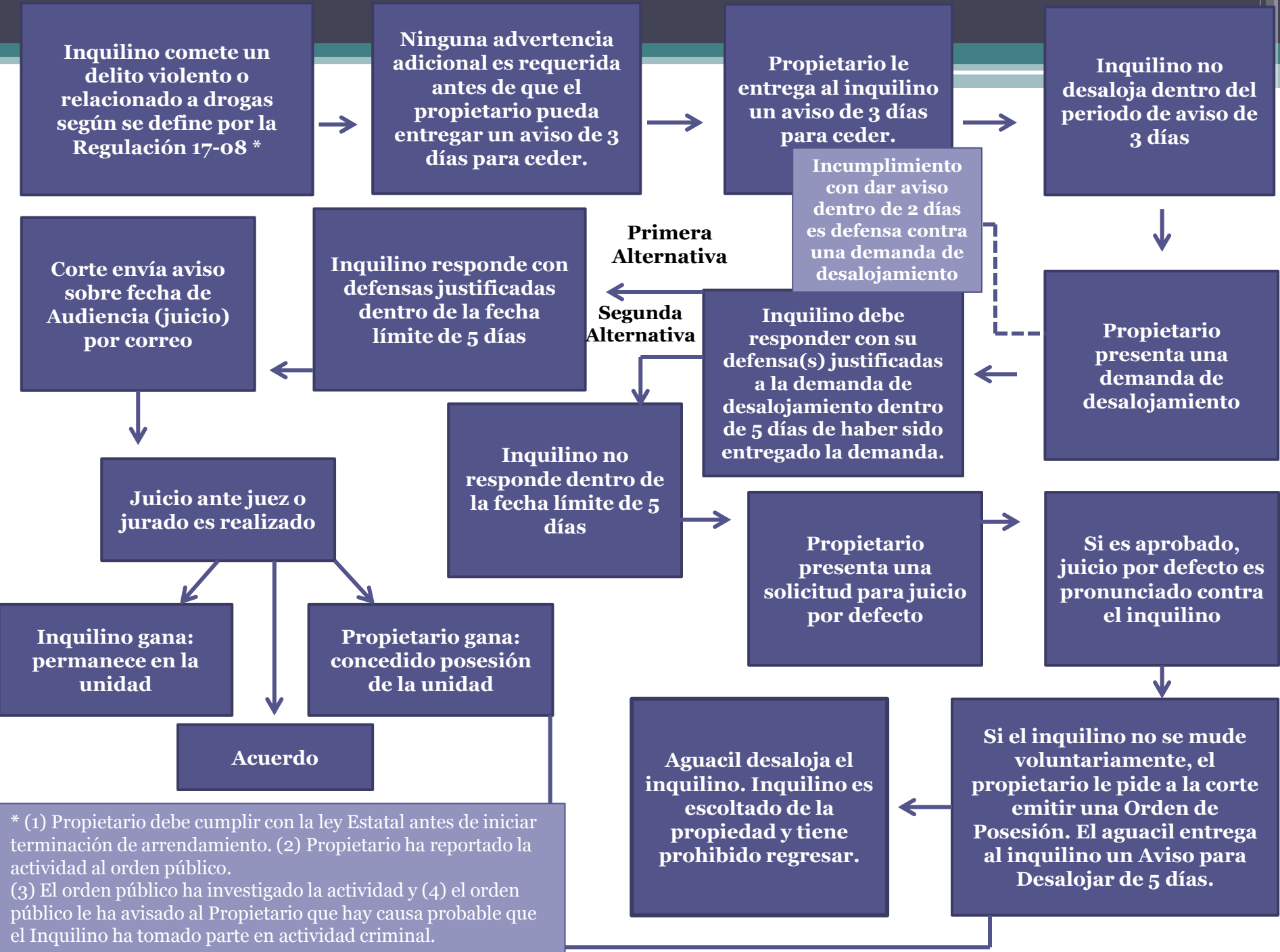
Abordando Asuntos Mediante el Proceso de Causa Justa para Desalojamiento

- ❑ Al ejercer el medio de desalojamiento, proceda con cuidado:
 - ❑ Sin importar que sea una ciudad con Control de Renta o sin Control de Renta, los desalojamientos son altamente técnicos. Considere contratar un abogado con experiencia de desalojamiento.
 - ❑ La Ordenanza de Renta tiene requisitos especiales de notificación. El Propietario debe proporcionar el Programa de Renta con una copia sobre cualquier aviso de desalojamiento dentro de dos días de haber entregado una citación al Inquilino.

Abordando Asuntos Mediante el Proceso de Causa Justa para Desalojamiento

- ❑ Cada tipo de terminación de arrendamiento por Causa Justa tiene un proceso poco distinto.
- ❑ Por ejemplo desalojando por violaciones de contrato de arrendamiento, negación legal de entrada al Propietario o causando una molestia requiere un **previo aviso por escrito de advertencia**, con una oportunidad para corregir el problema, antes de seguir Adelante con un aviso formal de desalojamiento.
- ❑ Desalojar por actividad criminal en la mayoría de los casos no requiere un aviso por escrito de advertencia antes de entregar un aviso de desalojamiento, pero hay otras restricciones, tales como teniendo alguna documentación mediante un informe policiaco indicando que actividad criminal era probable.





* (1) Propietario debe cumplir con la ley Estatal antes de iniciar terminación de arrendamiento. (2) Propietario ha reportado la actividad al orden público. (3) El orden público ha investigado la actividad y (4) el orden público le ha avisado al Propietario que hay causa probable que el Inquilino ha tomado parte en actividad criminal.

Abordando Asuntos Mediante el Enfoque de Educación e Información



Estudiar las leyes.



Consultar con un Analista de Servicios del Programa de Renta para obtener un mayor entendimiento de la Ordenanza de Renta y las leyes aplicables de California.



Redactar correos electrónicos/cartas usando el conocimiento obtenido de estudiar la ley. Citando la ley es muy efectivo y difícil de argumentar.

Abordando Asuntos Mediante el Enfoque de Mediación

- ❑ Varios asuntos se pueden resolver mediante mediación, por ejemplo:
 - ❑ Inquilino está atrasado en pagar su renta. Un dueño puede solicitar una mediación del Programa de Renta para negociar un plan de repago.
 - ❑ Inquilino consigue una mascota, pero el contrato de arrendamiento no lo permite. En lugar de realizar un potencialmente costoso proceso de desalojamiento, el Propietario puede solicitar mediación para negociar un aumento de renta aprobado por la Junta de Renta por la adición de la mascota.
 - ❑ Inquilino daña la propiedad y dice que no tiene el dinero en el momento para pagar por el daño. El Propietario puede solicitar mediación para negociar un plan de pago o un cambio sobre cuando se debe pagar la renta (es decir, cheques de Seguro Social no llegan hasta el 7mo día de cada mes).
 - ❑ Inquilino consigue un compañero de cuarto adicional sin el permiso del Propietario. El Propietario puede solicitar mediación para negociar un aumento de renta aprobado por la Junta de Renta de hasta 15% para cada residente adicional.
 - ❑ Inquilino presenta una petición para reducción de renta, reclamando una reducción de habitabilidad. El propietario puede solicitar mediación para negociar una reducción de renta para evitar una audiencia con la Junta de Renta.

El Papel del Programa de Renta como Mediador Neutral

- ❑ Mediadores del Programa de Renta son capacitados y certificados para realizar mediaciones de una manera neutral y sin propugnación.
- ❑ Mediación puede ser ya sea formal o informal
 - ❑ Mediación informal incluye “diplomacia inmediata” por el teléfono/correo electrónico.
 - ❑ Mediación formal significa realizando una formal sesión de mediación donde el Inquilino y Propietario están frente un mediador. Algunas veces diplomacia inmediata es utilizada durante negociaciones.
 - ❑ Asuntos repasados en mediación son confidenciales y ambas partes deben acordar que lo que se aborda no puede utilizarse en corte.
 - ❑ Los mediadores del Programa de Renta redactarán un acuerdo por escrito para que firmen ambas partes.

Próximos Talleres sobre el Programa de Renta

TALLERES COMUNITARIOS 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)

Propietario 101 en la Ciudad de Richmond	13 de enero
Inquilino 101 en la Ciudad de Richmond	17 de febrero
Desalojos 101 (<i>Orientado hacia Propietarios</i>)	17 de marzo
Desalojos 101 (<i>Orientado hacia Inquilinos</i>)	21 de abril
Depósitos de Garantía - Derechos y Responsabilidades (<i>Orientado hacia Propietarios</i>)	12 de mayo
Inquilino 101 en la Ciudad de Richmond	9 de junio
Taller enfocado en Corredor de Bienes Raíces y Agente Inmobiliario	14 de julio
Tratando con Asuntos de Habitabilidad (<i>Orientado hacia Inquilinos</i>)	18 de agosto
Tratando con Asuntos de Habitabilidad (<i>Orientado hacia Propietarios</i>)	15 de septiembre
Como Tratar con Situaciones Dificiles con Inquilinos (<i>Orientado hacia Propietarios</i>)	20 de octubre
Como Tratar con Situaciones Dificiles con Inquilinos (<i>Orientado hacia Inquilinos</i>)	10 de noviembre
Desalojos 101 (<i>Orientado hacia Propietarios</i>)	8 de diciembre



Espacio limitado - Confirme su asistencia hoy:

<https://rentprogram.eventbrite.com>

www.richmondrent.org

rent@cl.richmond.ca.us

2019 TALLERES COMUNITARIOS DEL PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

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

TALLER

FECHA (sábado)

Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos en Richmond	12 de enero
Derechos y Responsabilidades para los Propietarios en Richmond	23 de febrero
Navegando el Proceso de Desalojamiento en Richmond (<i>Dirigido hacia el Inquilino</i>)	30 de marzo
Navegando el Proceso de Desalojamiento en Richmond (<i>Dirigido hacia el Propietario</i>)	27 de abril
Depósitos de Garantía - Derechos y Responsabilidades para los Propietarios e Inquilinos de la Ciudad de Richmond	18 de mayo
Taller dirigido hacia los Inmobiliarios y Agentes Inmobiliarios	29 de junio
Derechos y Responsabilidades para los Propietarios en Richmond	27 de julio
Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos en Richmond	31 de agosto
Navegando el Proceso de Desalojamiento en Richmond (<i>Dirigido hacia el Inquilino</i>)	28 de septiembre
Navegando el Proceso de Desalojamiento en Richmond (<i>Dirigido hacia el Propietario</i>)	26 de octubre
Abordando Problemas de Habitabilidad (<i>Dirigido hacia el Inquilino</i>)	23 de noviembre
Abordando Problemas de Habitabilidad (<i>Dirigido hacia el Propietario</i>)	14 de diciembre



Espacio limitado - Confirme su asistencia hoy:

<https://rentprogram.eventbrite.com>

richmondrent.org/workshops

rent@cl.richmond.ca.us

GRACIAS

Favor de visitar www.richmondrent.org para acceder a información y recursos adicionales.

Richmond Rent Program

Tenants

Landlords

Forms

Fees

Rent Board

Laws & Regulations

Resources

Workshops

Effective December 30, 2016

- Measure L: The Richmond Fair Rent, Just Cause for Eviction, and Homeowner Protection Ordinance
- Eviction protections apply to most rental units in the City of Richmond
- The vast majority of multi-unit rental properties (including duplexes) constructed before 1995 in the City of Richmond are subject to rent control
 - Rents for rent-controlled units must reset to the "base rent", or the rent paid on July 21, 2015 (or the first date that rent was paid after this date)

CALENDAR

Mon, Sep 3
Rent Program Holiday Closure - Labor Day

Mon, Sep 10
Rent Program Holiday Closure - Admission Day

Sat, Sep 15
Community Workshop: Handling Habitability Issues (Landlord Oriented)

Wed, Sep 19
Regular Rent Board Meeting

[VIEW ALL >](#)

Get in contact with a Housing Counselor
Póngase en contacto con un consejero de vivienda

[When can rent be](#)

HOW DO I..?

QUESTIONS ABOUT RENT CONTROL IN RICHMOND?

CALL 510-234-RENT (7368)

RICHMOND RENT PROGRAM

A Guide to the Richmond, CA Rent Program

www.richmondrent.org
rent@ci.richmond.ca.us

440 Civic Center Plaza, Suite 200
Richmond, CA 94804
Monday - Friday
9:00 am - 12:00 pm
1:00 pm - 4:00 pm

This Brochure must be provided to all Tenants at the beginning of tenancy and with all rent increase notices (RMC 11.100.000(g)).

Richmond

City of Richmond Zoning Tool

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond
440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804
(510) 234-RENT (7368) | rent@ci.richmond.ca.us