



DERECHOS Y RESPONSABILIDADES PARA LOS PROPIETARIOS EN LA CIUDAD DE RICHMOND



PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

Magaly Chávez, Analista de Servicios del Programa de Renta

27 de julio del 2019

TEMAS ABORDADOS

**Propósito de la
Ordenanza de Renta**

**Panorama de la
Ordenanza de Renta
de la Ciudad de
Richmond**

**Propiedades
Cubiertas bajo la
Ordenanza de Renta**

**Cumplimiento con
los Requisitos de
Inscripción,
Registración y Pago
de Cuota**

**Cumplimiento con los
Requisitos para Causa
Justa para
Desalojamiento**

**Cumplimiento con
los Requisitos del
Control de Renta**

**Cuando se Pueden
Incrementar la Renta
al Precio de Mercado**

**Peticiones para
Ajusta a la Renta**

**Panorama de Códigos
Civiles de
Importantes de
California**

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA

El propósito de la Ordenanza de la Ciudad de Richmond para la Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario, también conocido como la Ordenanza de Renta, es promover estabilidad vecindario y comunitaria, alojamiento próspero y accesibilidad para los inquilinos en la Ciudad de Richmond al controlar aumentos excesivos de renta y desalojamientos arbitrarios al mayor nivel permisible de acuerdo a la ley de California, al garantizar los Propietarios un pago justo y protección a los dueños de propiedad.

RESUMEN DE LA ORDENANZA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

- **8 de noviembre de 2016: Ordenanza de Renta aprobada por los votantes de la Ciudad de Richmond**
- **30 de diciembre de 2016: Ordenanza de Renta toma efecto**
- **3 de enero de 2017: Oficina del Programa de Renta abre las puertas**

Aumentos de renta se limitan al Ajuste General Anual (100% del CPI)

“Renta base” cambiada a la renta pagada por el Inquilino el 21 de julio de 2015 o la primer fecha de un nuevo arrendamiento.

Los Propietarios deben contar con una de ocho “Causas Justas” para terminar con un arrendamiento o desalojar

La Ordenanza ofrece un Proceso de Petición para Ajuste de Renta/Pago Justo

La Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

La renta es regulada. La Máxima Renta Permitida es calculada al tomar la **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (aumento por costo de vida)** + cualquier permisible **Ajuste de Renta Individual** que es ordenado por un Investigador.

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 aumentar o disminuir el MAR basado en razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta Base: Requiere que la renta regrese a la renta en vigor el **21 de julio de 2015** o la primer renta cobrada en su totalidad a los Inquilino que se mudaron después del 21 de julio de 2015

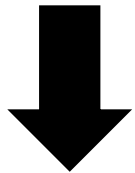
Protecciones por Causa Justa para Desalojamiento

Un Propietario necesita tener una de ocho “**Causas Justas**” para terminar con arrendamiento

- 1) Incumplimiento con Pagar la Renta
- 2) Violación de Arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) Incumplimiento con Proporcionar Acceso
- 5) Desalojar Temporalmente a fin de Realizar Reparos Significativos
- 6) Mudanza de Dueño/Familiar del Dueño
- 7) Retiro del Mercado de Arrendamiento (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento Temporal

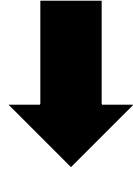
CUALES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS BAJO LA ORDENANZA DE RENTA

Cobertura Completa:
Controles de Renta y
Protecciones de
Desalojo con Causa
Justa



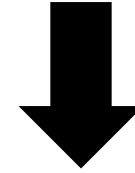
- ✓ Propiedades con mas de una vivienda que fueron construidas antes del 1 de febrero de 1995 (con certificado de ocupación)

Cobertura Parcial:
Solamente
Protecciones de
Desalojo con Causa
Justa



- ✓ Viviendas subvencionadas/arrendamientos de la sección 8
- ✓ Casas unifamiliares
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" o construcciones después del 1 de febrero de 1995 que tienen permisos de planeamiento y construcción

Exención Completa:
No hay Controles de
Renta ni
Protecciones de
Desalojo



- ✓ Donde el dueño y el Inquilino comparten cocina y/o baño
- ✓ Casas unifamiliares donde se agregó una pequeña segunda vivienda con permisos y la casa principal la ocupa el Propietario de la vivienda.
- ✓ Viviendas para personas mayores sin fines de lucro

UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU)

Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) y la Ordenanza de Renta



Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad es una ADU permitida,



la ADU está exenta de control de renta y causa justa para desalojo¹

Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad no está permitida,



la 2ª unidad está bajo control de renta y causa justa para desalojo

Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad es una ADU permitida,



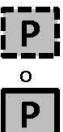
- la casa principal está bajo control de renta* y causa justa para desalojo
- la ADU está solamente bajo causa justa para desalojo²

Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad no está permitida,



ambas unidades están bajo el control de renta* y causa justa para desalojo

Si la casa principal está ocupada por un inquilino y la 2ª unidad está ocupada por el propietario,



la casa principal está bajo control de renta* y causa justa para desalojo

Clave:

P = ocupada por el propietario (residencia primaria)

I = ocupada por un inquilino



Casa principal



ADU permitida



2ª unidad no permitida

Contactos

División de Planificación: (510) 620-6706

Programa de Renta: (510) 234-RENT [7368]

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)

2. RMC 11.100.030 (d)(5)

* Nota: Todas las unidades con certificado de ocupación emitidos después del 1 de febrero de 1995 están exentos de control de renta (Código Civil de California § 1954.52)

Exoneración de responsabilidad: Esta guía fue preparada por el Programa de Renta para que inquilinos y propietarios puedan saber si sus propiedades están sujetas a los reglamentos municipales de control de renta y/o causa justa para desalojo. Deben permitirse todas las residencias a menos que el Código Municipal de Richmond (RMC) determine explícitamente su exclusión. La ciudad se reserva todos los derechos a hacer cumplir las normativas del RMC, el Código de Construcción de California y cualquier otra ley vigente relacionada con las unidades no permitidas.

CUMPLIMIENTO CON REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN, REGISTRACIÓN Y PAGO POR CUOTA

**Inscripción y
Registración de
Arrendamiento**

**Cuota por
Vivienda de Renta**

REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD

City of Richmond Rent Program
2018 INITIAL PROPERTY ENROLLMENT FORM
This form may be completed online at www.richmondrent.org/enroll



A separate enrollment form must be completed for each parcel with at least one Rental Unit (Regulation 402)
IF THIS PROPERTY IS NOT A RENTAL, PLEASE CALL 510-234-RENT (7368)

**Property
Ownership
Status**
(Required)

Rental Property Street Address: _____

City: _____ State: _____ ZIP: _____

Parcel Number: _____ - _____ - _____

Does the person or entity to whom this mailing was addressed hold title to the property above?

☐ YES → please complete Steps A-D

☐ NO → please enter the New Property Owner's information below (if known) and send this form back to the Richmond Rent Program (*address located on the bottom left of this page*)

New Property Owner's Information

Name (first, last): _____ Phone Number: _____

Mailing Address: _____

City: _____ State: _____ ZIP: _____

**A:
Who holds
title?**
(Required)

Owner 1 Information

Name (first, last): _____ Ownership % : _____

Bus. Mailing Address: _____

El Formulario de Inscripción de Propiedad es requerido para Unidades Totalmente Cubiertas (Control de Renta y Protecciones por Causa Justa) y Unidades Parcialmente Cubiertas (Solo Protecciones por Causa Justa)

Formulario de inscripción se puede encontrar en:

<https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/47976/Property-Enrollment-Form-PDF-Fillable-Form>

REQUISITOS PARA REGISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO

City of Richmond Rent Program
TENANCY REGISTRATION FORM
Complete this form online at www.richmondrent.org/enroll



REQUIREMENT TO REGISTER	Landlords MUST FILE this form for EACH EXISTING TENANCY and re-submitted for new tenancies or complete turnover of Original Occupants*. DO NOT COMPLETE THIS FORM FOR GOVERNMENTALLY SUBSIDIZED, SINGLE-FAMILY HOME/ CONDO, AND NEW CONSTRUCTION TENANCIES OR DUE TO THE ADDITION OF ROOMATES TO AN EXISTING TENANCY. <i>*Per The Regulations of the Richmond Rent Board Chapter 7, original occupant includes any Tenant in the Rental Unit, with the Landlord's knowledge, that was residing in the unit on or before July 21, 2015, or when the Landlord last established an initial rent for the unit.</i>
A: Enter Basic Rental Unit Information	Rental Property Street Address: Unit #: # of Bedrooms:
B: Enter Tenancy Information (List the names of all Tenants named in the	<i>PLEASE NOTE: Civil Code 1947.7(g) ensures the confidentiality of tenant names and other tenant information in accordance with the Information Practices Act of 1977. All tenant information supplied on this form will be treated as confidential information in accordance with the Information Practices Act of 1977. To comply with Civil Code 1947.7(g) and Richmond Rent Board Regulation 402, Tenant names must be provided.</i>

El Formulario para Registración de Arrendamiento SOLO se requiere para Unidades Totalmente Cubiertas (Control de Renta y Protecciones por Causa Justa)

Formulario para Registración de Arrendamiento se puede encontrar en:

<https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/47797/Tenancy-Registration-Form-Fillable>

IMPORTANCIA DE INSCRIPCIÓN U REGISTRACIÓN DE ARRENDAMIENTO

- **Mayor Cumplimiento**

Cumplimiento con la Ordenanza de Renta es mejorado al requerir que los Propietarios entreguen información sobre renta y servicios residenciales para cada nuevo arrendamiento (o cambio de los residentes originales), que, junto con acercamiento robusto, sirve el propósito de dar transparencia a los niveles legales de renta tanto al Inquilino como al Propietario.

- **Apoya el Proceso de Petición para Ajuste de Renta**

Proporciona al Investigador con datos sobre los niveles legales de Máxima Renta Permisible para unidades bajo consideración para ajustes de renta. Proporciona datos de renta en 2015 o el Año Base para rentas bajo control de renta. Estos datos de Año Base pueden utilizarse para cálculos de renta históricamente baja.

- **Mejora el Estudio de Cuotas y Exactitud de Facturación**

Mejora la exactitud de futuros estudios de cuotas y aplicable datos sobre unidad de renta, como los Propietarios son requeridos actualizar el estatus exento de sus unidades de renta (p. ej. si una unidad cambia de ser rentada a un inquilino de Sección 8 a un inquilino bajo control de renta.) Particularmente en el contexto de una cuota escalonada, el estatus de cada Unidad de Renta es un hecho esencial de información necesaria para calcular la Cuota de Vivienda Residencial de Renta y producir facturas correctas.

- **Brindar Oportunidades de Acercamiento**

Todos los nuevos Inquilinos recibirán una copia del formulario de registración de renta entregado por el Propietarios y una "Guía del Control de Renta en la Ciudad de Richmond" informándolos sobre información esencial de sus derechos y responsabilidades. Inquilinos y Propietarios reciben un aviso anual sobre sus respectivas Máximas Rentas Permisibles.

CUOTA POR VIVIENDA RESIDENCIAL DE RENTA

- La Ordenanza de Richmond para la Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario requiere que el Concilio de la Ciudad adopte una Cuota por Vivienda Residencial de Renta, después de una recomendación de la Junta de Renta.

Año Fiscal 2019-2020	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$212 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$112 por unidad Unidades de Renta Subsidiadas por el Gobierno: \$112 por unidad
Año Fiscal 2018-2019	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$207 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$100 por unidad Unidades de Renta Subsidiadas por el Gobierno: \$50 por unidad
Año Fiscal 2016-2018	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$145 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$145 por unidad Unidades de Renta Subsidiadas por el Gobierno: \$145 por unidad

**Causa Justa para
Desalojamiento**

**Requisitos para
Notificación de
Desalojamiento**

**El Proceso de
Desalojamiento**

Nota: Las páginas 7-12 aplican a Unidades Totalmente y Parcialmente Cubiertas o referidas como unidades bajo protecciones por Causa Justa para Desalojamiento

CAUSA JUSTA PARA DESALOJAMIENTO

RMC 11.100.050

Inquilinos Residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “Causas Justas” (aviso debe declarar la razón) :

- **Incumplimiento por Pagar Renta**
- **Violación de Arrendamiento***
- **Molestia***
- **Incumplimiento al Proporcionar Acceso***
- **Provisionalmente Desalojar a fin de Realizar Reparos Significativos****
- **Mudanza del Dueño****
- **Retiro del Mercado de Arrendamiento****
- **Arrendamiento Temporal** – solo aplica a viviendas unifamiliares y condominios, restricciones adicionales corresponden.

*** Un Aviso de Advertencia por Escrito DEBE proporcionarse antes de un aviso sobre terminación de arrendamiento**

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

CAUSA JUSTA PARA 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 negocios 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 Renta.**

REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN DE ADVERTENCIA POR ESCRITO RMC 11.100.050(D)

La notificación de advertencia se debe de entregar 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
-
- La notificación de advertencia 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 resultar en desalojo
 - Debe informar al Inquilino de su derecho a solicitar un acuerdo razonable
 - Debe incluir el número de contacto del programa de renta
 - Se debe incluir instrucciones para cumplimiento
 - Se debe incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

**Inquilino no
paga el
alquiler**

**El Propietario entrega
al Inquilino un aviso
para pagar o desalojar**

El Propietario debe
presentar una copia de la
notificación ante la Junta
del Control de Renta. No
hacerlo es una defensa
completa para la
demanda de desalojo.

**El inquilino no
paga alquiler en el
plazo del aviso**

**El Propietario
presenta la
demanda de
desalojo**

El Inquilino debe responder
con sus defensas
afirmativas a la demanda de
desalojo dentro de 5 días
tras recibir la demanda.

El Inquilino responde con
defensas afirmativas
dentro del plazo de 5 días

El tribunal envía el
aviso de la fecha para
la audiencia (juicio)

Se celebra un juicio
con un juez o con
jurado

**El Inquilino gana:
permanece en la
vivienda**

El Propietario gana: se
le otorgó la posesión de
la vivienda

Acuerdo

**El Inquilino no
responde dentro
del plazo de 5
días**

**El Propietario
presenta su
petición de juicio
por defecto**

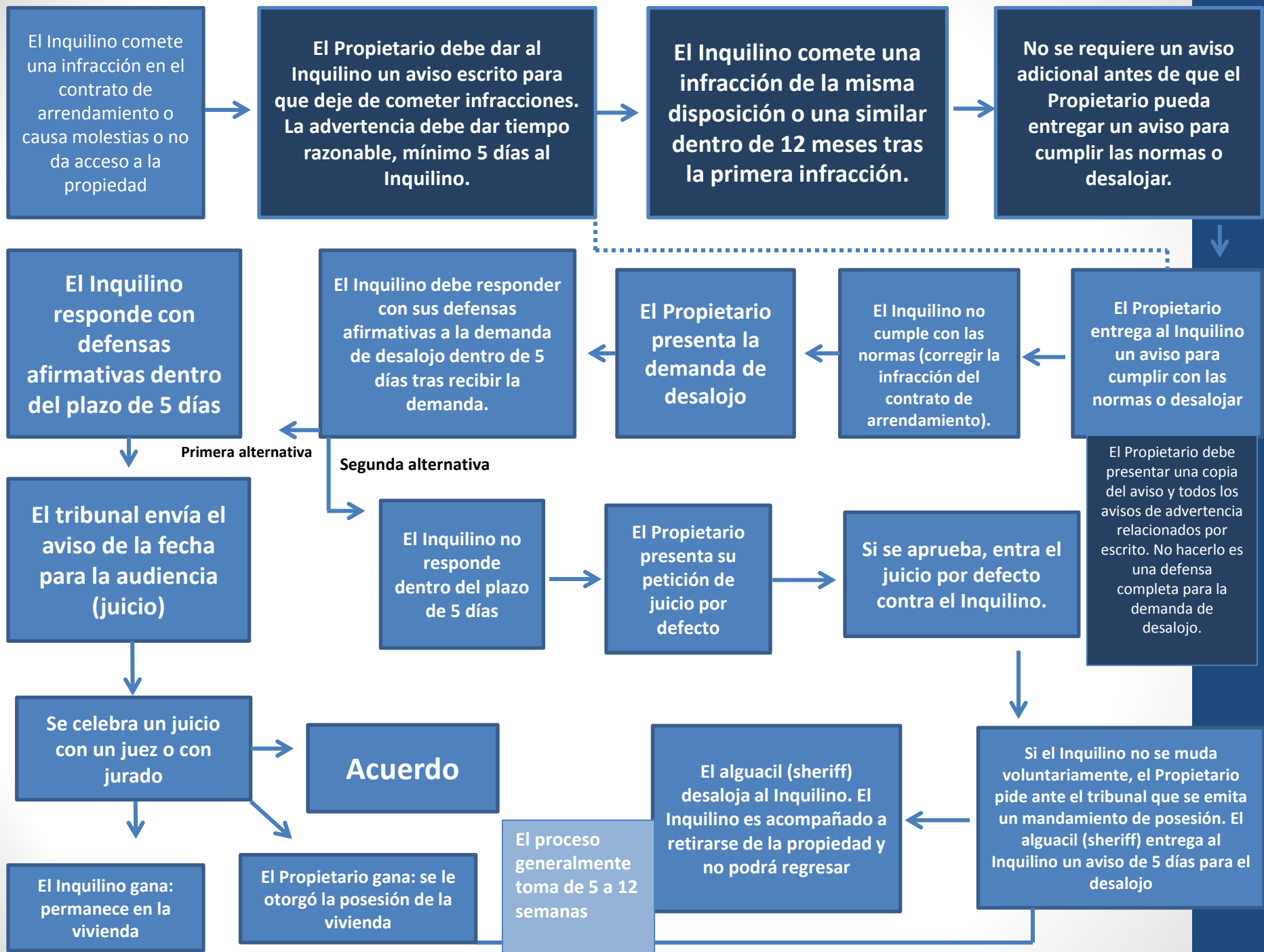
**Si se aprueba, entra
el juicio por
defecto contra el
Inquilino.**

El alguacil (sheriff)
desaloja al Inquilino. El
Inquilino es acompañado
a retirarse de la
propiedad y no podrá
regresar.

Si el Inquilino no se muda
voluntariamente, el Propietario
pide ante el tribunal que se emita
un mandamiento de posesión. El
alguacil (sheriff) entrega al Inquilino
un aviso de 5 días para el desalojo.

Primera
alternativa

Segunda
alternativa



Renta Base

**Máxima Renta
Permitida (MAR)**

**El Ajuste Anual
General (AGA)**

**Requisitos para
Notificación
sobre Aumento
de Renta**

Nota: Páginas 13-25 solo aplican a Unidades de Cobertura Total/Control de Renta

LA CREACIÓN DE UNA NUEVA RENTA “BASE” DEBIDO A LA REDUCCIÓN DE RENTA

- Bajo de la Ordenanza de Renta, se **requiere la reducción** de rentas a la cantidad de renta en vigor el **21 de julio de 2015** **O** la renta en vigor en la **primer fecha que se cobró renta después del 21 de julio de 2015**

Ejemplo:

21 de julio de 2015: el inquilino está pagando \$1,000 (esta es la renta base).

El 30 de diciembre de 2016, la Ordenanza de Renta toma efecto.

**Ordenanza de Renta
No En Vigor**

septiembre de 2014: Arrendamiento comienza, renta es \$1,000

diciembre de 2015: renta aumentada a \$1,100

30 de diciembre de 2016: la renta es “reducida” a \$1,000 (renta base).

febrero de 2017: después de aviso apropiado, el Propietario aumenta la renta por 3% AGA permitido de 2016 a \$1,030

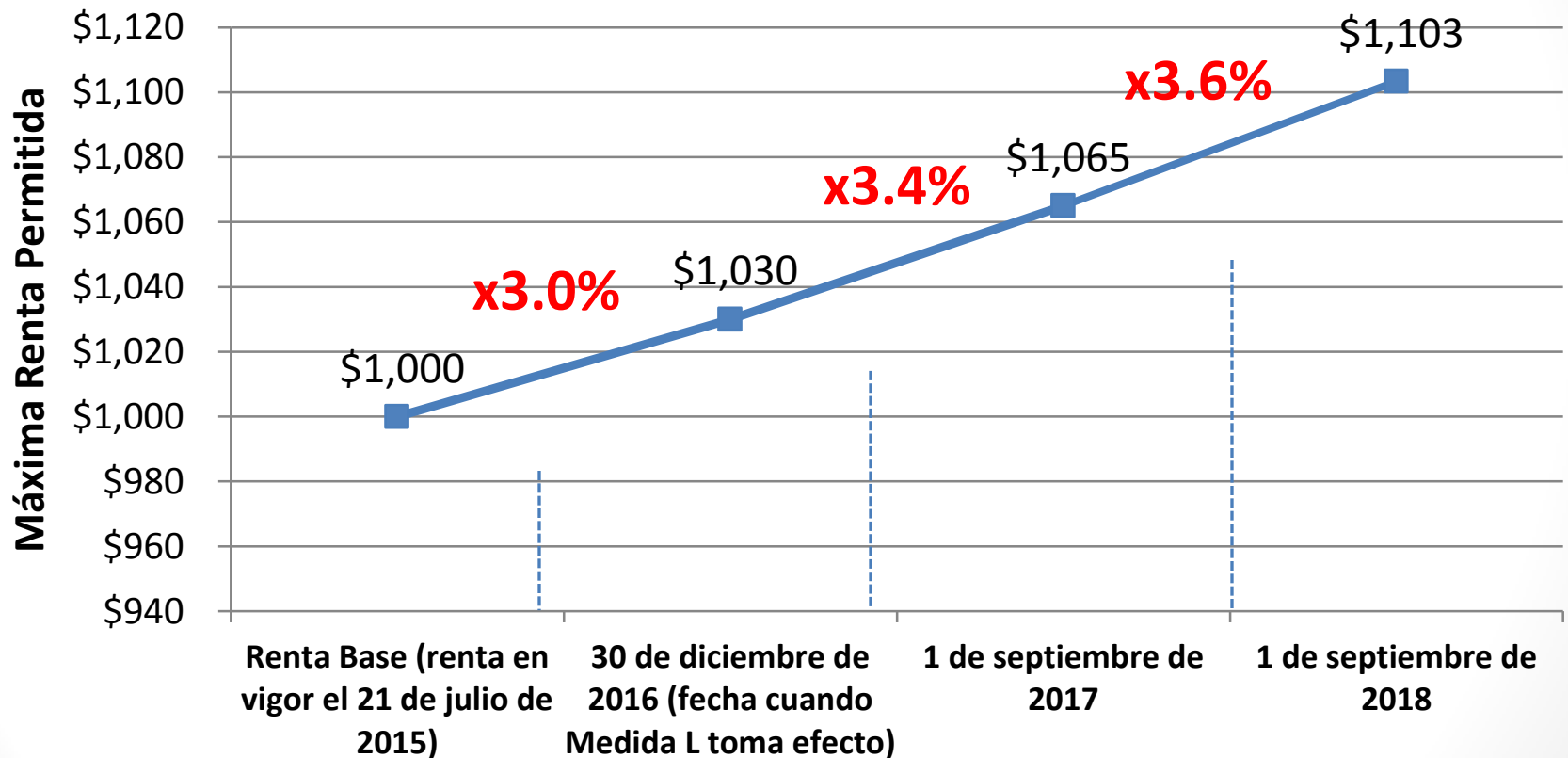
MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR)

La máxima renta que se puede cobrar para una **Unidad bajo Control de Renta**

Un aumento de renta no puede superar la **Máxima Renta Permitida**, pero puede ser menos. Aunque no se cobre la máxima renta, la **Máxima Renta Permitida** permanece igual. El propietario puede elegir aumentar la renta a lo máximo de acuerdo con la ley estatal y la regulación bancaria de la Junta de Renta.

Igual a la **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (AGA)** + Ajustes de Renta Individual (aprobado mediante el proceso de petición)

MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR): EJEMPLO



Nota: Aumentos de renta AGA no son automáticos; aumentos de renta pueden tomar efecto si un arrendamiento comienza antes del 1 de septiembre del previo año y DESPUÉS de que se haya presentado un aviso apropiado de 30 días con la Junta de Renta en www.richmondrent.org.

EL AJUSTE GENERAL ANUAL PARA 2016, 2017, 2018, Y 2019

Ajuste General Anual para 2016: 3.0%

Ajuste General Anual para 2017: 3.4%

Ajuste General Anual para 2018: 3.6%

Ajuste General Anual para 2019 en vigor 1 de
Septiembre: 3.5%

Un Propietario debe proporcionarle aviso apropiado al Inquilino sobre aumento de renta de acuerdo al Código Civil de California 827: Un Propietario puede aumentar la renta hasta el límite de la **Máxima Renta Permitida** con un aviso de 30 días para un aumento de 10% o menos o un aviso de 60 días para un aumento de más de 10%

Nota: solo aplica a arrendamientos en vigor antes del 1 de septiembre del previo año

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Que es el AGA y como se calcula?

Aumento anual permisible de costo de vida, basado en 100% del Índice de Precios al Consumidor (tasa inflacionario).

¿Cuando se puede establecer el primer AGA después de que comience el nuevo arrendamiento?

Un año calendario total debe haber pasado antes del 1 de septiembre de cada año.

¿En que parte del año se puede establecer el AGA?

El AGA se puede establecer el 1 de septiembre de cada año después de brindar aviso legal apropiado.

¿Pueden los Propietarios "depositar" los aumentos AGA?

Sí, un límite de 5% de AGA previamente diferido se puede recuperar cada año, además del AGA del año actual, pero los aumentos de renta no se pueden aplicar de forma retroactiva.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA REALIZAR UN AUMENTO DE LA RENTA DE ACUERDO CON EL AGA?

Requisitos administrativos:

El propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de Renta, como: inscribir la propiedad en alquiler; completar el formulario de registro de inquilinos; pagar la Cuota por Arrendamiento de Vivienda; deducir la renta adecuadamente; y reembolsar cargos en exceso al inquilino.

Requisitos de notificación

Enviarle al Programa de Renta una copia del aumento de la renta junto con el comprobante de entrega dentro de los 10 días hábiles de haber notificado al inquilino.

Requisitos legales para realizar un aumento de la renta de acuerdo con el AGA

Recordatorio: **Solamente** las propiedades que están sujetas a las disposiciones de control de renta de la Ordenanza deben presentar los avisos de aumento con el Programa de Renta.

¿CUÁNDO SE PUEDEN AUMENTAR LAS RENTAS A 'PRECIO DE MERCADO'?

¿CUÁNDO SE PUEDEN AUMENTAR LAS RENTAS A 'PRECIO DE MERCADO'?

- 1. CUANDO HAY UNA VACANCIA VOLUNTARIA Y COMIENZA UN CONTRATO NUEVO.**
- 2. CUANDO TODOS LOS OCUPANTES ORIGINALES / ARRENDATARIOS DESOCUPAN LA PROPIEDAD Y SOLO QUEDAN EN LA VIVIENDA LOS SUBARRENDATARIOS.**
- 3. CUANDO EL INQUILINO YA NO VIVE EN LA VIVIENDA COMO SU RESIDENCIA PRIMARIA (ES DECIR, EL INQUILINO DEL ARRENDAMIENTO ESTÁ SUBARRENDANDO O USANDO LA VIVIENDA COMO CASA DE VACACIONES).**

¿COMO FUNCIONA CONTROL DE RENTA EN CALIFORNIA?

Actualmente, las ciudades en California con control de renta operan de acuerdo a la **Ley de Renta Costa Hawkins**, también conocida como **desregulación y re-control** de desocupación.

¿Que es desregulación y re-control de desocupación?

*Arrendamiento comienza
(re-control)*

En marzo de 2015, el Propietario e Inquilino firman un contrato para renta de \$1000 + eliminación de basura/acceso a agua y estacionamiento incluido

2016

Renta aumenta por 3.0% a \$1,030

2017

Renta aumenta por 3.4% a \$1,065.02

*Nuevo arrendamiento comienza
o todos los residentes originales
han desalojado (desregulación)*

En 2018, el Propietario reestablece la renta a \$1,450 y firma contrato con un nuevo Inquilino, NO se incluye estacionamiento.

PETICIONES PARA AJUSTE DE RENTA

PETICIONES DEL PROPIETARIO

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida , debido al aumento en el número de ocupantes permitido*

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida por aumento de espacio o de servicios

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida por aumento de costos Netos de Operación y Mantenimiento

Hechos importantes de la petición: (1) el Inquilino tiene derecho a oponerse a la petición; (2) la mayor parte de las peticiones resultarán en una audiencia llevada a cabo por el Examinador de Audiencias; (3) algunas peticiones serán decididas administrativamente, si no se presentan objeciones por la otra parte y los hechos del caso son directos o no es disputado, (4) un aumento de la renta debido a un aumento en el espacio o de servicios concedidos, el Inquilino debe aprobar primero el espacio y los servicios adicionales. (5) Cualquiera de las partes puede apelar una decisión de los Examinadores de la Audiencia.

* Una petición para un aumento en el número de ocupantes no será aprobada si se trata de Inquilinos adicionales en conformidad con el Reglamento de la Junta de Rent de Richmond, Capítulo 9, Sección 903 (B)(2).

PETICIONES PARA AJUSTE A LA RENTA DEL INQUILINO

Petición por Renta Excesiva debido a incumplimiento de parte del Propietario para reducir la Renta a la renta base o por cobrar Renta por encima de la Máxima Renta Permitida (MAR)

Petición para reducir la Rente debido a reducción de espacio, servicios y/o habitabilidad

Petición para reducir la Renta debido a reducción en la cantidad de Inquilinos permitidos

Hechos Importantes sobre Petición: (1) El Propietario tiene el derecho de oponer la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en una audiencia realizada por el Investigador; (3) Algunas peticiones serán decididas de forma administrativa si no se presenta una oposición por la otra parte y los hechos del caso son directos y no disputados; (4) Cualquier parte puede apelar la decisión del Investigador.

RESUMEN DE CÓDIGOS CIVILES IMPORTANTES DE CALIFORNIA

Garantía implícita de
habitabilidad:
Código civil
1941.1 y 1941.2

Ley de depósito de
seguridad:
Código civil 1950.5

Derecho de la entrada del
Propietario:
Código civil 1954

Aviso adecuado para la
terminación de alquileres:
Código civil 1946 y 1946.1

Ley de notificación de
aumento de renta:
Código civil 827

Ley del contrato de
arrendamiento:
Código civil 1951.2

1941.1: Garantía implícita de habitabilidad

Los Propietarios deben proporcionar una propiedad que esté en condiciones "habitables" y donde se pueda vivir. Los Propietarios deben reparar los problemas que hacen que la propiedad no sea habitable, excepto por los problemas causados por el Inquilino o por los invitados, niños o mascotas del Inquilino. 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 sea 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 duplex. Los complejos de apartamentos también contarán con detectores de humo en las escaleras comunes.

1941.2: Responsabilidades del inquilino

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.

1950.5: Ley de depósito de seguridad

Definición del depósito de seguridad	Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, que se impone al principio del alquiler como un anticipo de la renta, o que se use para la recuperación de impagos de la renta, la reparación de daños causados por el Inquilino, o por la limpieza. Esto no incluye los cargos de examen o de solicitud. La renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero que se pague en exceso de la renta del primer mes (lo que incluye lo que se denomina la 'renta del último mes') se considera parte del depósito.
¿Cuánto puede cobrar un Propietario un depósito de seguridad?	Un depósito de seguridad no podrá exceder dos meses de renta de una vivienda sin muebles o tres meses de renta de una vivienda con muebles.
¿Qué puede deducir un Propietario del depósito de seguridad?	Un Propietario puede deducir del depósito de seguridad de los Inquilinos solo la cantidad que es razonablemente necesaria para: (1) cubrir el impago de la renta, (2) la reparación de daños de un Inquilino, o de un invitado del Inquilino o por desgaste normal, (3) la limpieza que sea necesaria, definida en la cantidad de limpieza que se necesite para devolver la vivienda en el mismo nivel de limpieza que estaba al principio del alquiler y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir los costos de la restauración o de la sustitución de propiedades personales, incluyendo llaves, o de mobiliario, excluyendo el desgaste normal.
Los Propietarios están obligados a ofrecer una inspección de recorrido al final del alquiler	El Inquilino tiene derecho a una inspección de recorrido, dos semanas antes de desalojar al Inquilino. El Propietario de la vivienda debe dar 48 horas con una notificación por escrito de la inspección, a menos que el Inquilino haya renunciado por escrito a dicho requisito. El fin de dicha inspección es identificar la limpieza que sea necesaria y que deberá realizar el Inquilino antes de desalojar la vivienda para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de dicha inspección, el Propietario de la vivienda deberá proporcionar una lista detallada de las reparaciones y de la limpieza que sea necesaria para evitar las deducciones autorizadas. Es posible que el Propietario de la vivienda realice deducciones por reparaciones o por limpieza que no haya sido identificada durante la inspección porque estaban ocultas debido a las pertenencias del Inquilino.

1950.5: Ley de depósito de seguridad

¿Cuándo se debe devolver a los Inquilinos el depósito de seguridad?	En un plazo de 21 días después de que los Inquilinos desalojen la vivienda, el Propietario deberá primero proporcionar al Inquilino una declaración por escrito que detalle la cantidad y el propósito de las deducciones del depósito de seguridad y, en segundo lugar, devolver cualquier porción restante del depósito al Inquilino. Si varios compañeros de casa han vivido juntos y han pagado un depósito, el Propietario de la vivienda no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la vivienda se haya devuelto al Propietario.
Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cobros realizados por el Propietario de la vivienda, junto con los recibos	Si se deducen más de \$125 el depósito debido a limpieza y reparaciones, el Propietario de la vivienda debe adjuntar copias de la declaración detallada de los documentos que muestren los cargos y los costos que ha tenido el Propietario de la vivienda para reparar y limpiar la vivienda.
Efecto de la venta en depósito	Un Propietario que vende una propiedad de alquiler deberá: 1) transferir el depósito al nuevo Propietario; o 2) devolver el depósito al Inquilino.
Recurso del Inquilino si el depósito no se devuelve dentro de 21 días después de la desocupación	Un Inquilino que no reciba el reembolso y la contabilidad en un periodo de 21 días o que discuta la cantidad reclamada por el Propietario de la vivienda, podría demandar judicialmente al Propietario por la cantidad que se disputa (en la corte de reclamos menores si la cantidad es de menos de \$10,000) y hasta dos veces la cantidad del depósito de seguridad por 'retención de mala fe' (es decir, la razón es irrazonable a no devolver esa cantidad) En el tribunal, el Propietario de la vivienda deberá probar que las cantidades que ha retenido son razonables.

1954: Entrada de propietario legal

- El Propietario puede únicamente tener acceso para hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a posibles compradores o compradores, hipotecarios, Inquilinos, trabajadores o contratistas o hacer una inspección de conformidad con la Sección 1950.5 (Ley de Depósito de Seguridad).
- El Propietario debe darle al Inquilino un aviso por escrito para entrar, por lo menos 24 horas antes de la entrada
- Propietario no necesita dar aviso escrito o verbal en casos de emergencia (tales como incendios, inundaciones, etcétera.)
- El Inquilino no puede exigir estar presente 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 justa" 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.

1946: Aviso adecuado a la terminación del alquiler

- El Propietario debe dar al menos 30 días de aviso y por escrito, para la terminación del contrato de arrendamiento si el contrato es de menos de un año. Bajo el mismo código, un Inquilino debe dar un aviso de 30 días para desocupar (terminar su condición de Inquilino) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el arrendamiento se ha convertido en un arrendamiento de mes a mes. Un Propietario puede requerir más de 30 días de antelación si el Inquilino está en un contrato de plazo fijo al dar aviso para desocupar.
- Bajo 1946.1 de Código Civil, el Propietario debe dar al menos 60 días de aviso para la terminación del contrato de arrendamiento, por escrito, si el arrendamiento ha durado un año o más.
- **Nota:** Cualquier aviso de terminación servido en la Ciudad de Richmond debe mencionar una de las causas justas permitidas para el desalojo, a menos que la Unidad de Alquiler esté completamente exenta de la Ordenanza de Renta.

827: Notificación adecuada para cambiar términos de arrendamiento, incluyendo aumento de renta

- En general, los cambios en términos de arrendamiento requieren un aviso por escrito mínimo de 30 días.
- Cualquier incremento de 10% o menos requiere una notificación por escrito, con 30 días de anticipación, del aumento de renta
- Cualquier incremento de más del 10% requiere una notificación por escrito, con 60 días de anticipación, del aumento de la renta

1951.2: Ley del contrato de arrendamiento

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.**

¡GRACIAS!

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

510-234-RENT (7368)

Rent@ci.richmond.ca.us

www.richmondrent.org

440 Civic Center Plaza, Suite 200

Richmond, CA 94804