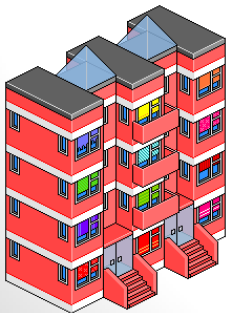




TALLER ORIENTADO A AGENTES INMOBILIARIOS Y ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND
VICKIE MEDINA, ANALISTA DE SERVICIOS DEL PROGRAMA DE
RENTA

29 DE JUNIO DE 2019



DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

NOTA: SE LE PROHÍBE AL PROGRAMA DE RENTA BRINDAR ASESORAMIENTO LEGAL.

LA PRESENTACIÓN DE ESTE TALLER SOLAMENTE TIENE POR FINALIDAD INFORMAR, Y EN ALGUNOS CASOS, PUEDE INCLUIR UN RESUMEN DE LAS DISPOSICIONES ACTUALES DE LA LEY. SE LES RECOMIENDA A LAS PERSONAS QUE HAGAN REFERENCIA A LA ORDENANZA DE RENTA JUSTA, CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO Y PROTECCIÓN DEL PROPIETARIO, A LA ORDENANZA DE REUBICACIÓN, Y/O CONSULTEN A UN ABOGADO PARA QUE LES ACONSEJE SOBRE SUS SITUACIONES PARTICULARES.

ORDEN DEL DÍA

- Descripción general de la Ordenanza de Renta y Protecciones contra el Desalojo
- Propiedades cubiertas/no cubiertas por la Ordenanza de Control de Renta
- Cumplimiento de los requisitos de inscripción, registro y pago de cuotas
- Requisitos para el aumento de la renta
- Cumplimiento de los requisitos de Causas Justas para el Desalojo
- Diagramas de flujo del Proceso de Desalojo
- Ventas, ejecuciones hipotecarias y transferencias
- El Programa de Renta administra la Ordenanza de Reubicación
- Peticiones de ajuste de la renta
- Resumen de la Sección del Código Civil
- Prohibición de represalias

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND

**8 de noviembre de 2016:
Ordenanza de Renta/Medida L
aprobada por los votantes de
Richmond**

**30 de diciembre de 2016: La
Ordenanza de Renta entra en
vigor**

**3 de enero de 2017: Abre la
Oficina del Programa de Renta**

Los aumentos de la renta se limitan al Ajuste General Anual (100% del Índice de Precios de Consumo [CPI, por sus siglas en inglés]).

Las “rentas básicas” se deducen de la renta pagada por el inquilino el 21 de julio de 2015, o la primera renta pagada por el inquilino por alquiler a partir del 21 de julio de 2015.

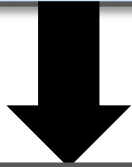
Los propietarios deben tener una “Causa Justa” para terminar el alquiler o para desalojar.

La Ordenanza proporciona un Proceso para la Petición de Ajuste de la Renta/Devolución Justa.

**Propiedades
cubiertas/no cubiertas
por la Ordenanza de
Control de Renta**

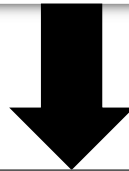
¿Qué propiedades están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond?

Cubiertas por completo
("Unidades de Renta
Controladas"):
Protecciones del Control
de Renta y Desalojo por
Causa Justa



- ✓ Propiedades multiunidades construidas el o antes del 1 de febrero de 1995.

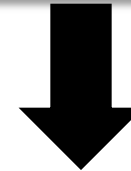
Cubiertas parcialmente:
Solamente las
Protecciones de Desalojo
por Causa Justa
(Sin Control de Renta)



- ✓ Unidades subsidiadas, incluidos los alquileres de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva Construcción" o construcción posterior al 1 de febrero de 1995*

* Costa Hawkins requiere que las unidades cuenten con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es apta como vivienda residencial).

Totalmente exentas:
Sin Control de Renta y
sin requisitos de
Causa Justa para el
Desalojo



- ✓ Cuando el propietario y el inquilino comparten la cocina y/o el baño.
- ✓ Hogares unifamiliares, cuando se permitió el agregado de una Unidad de Vivienda Secundaria (ADU, por sus siglas en inglés) y la vivienda principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Hogares para jubilados.

UNIDADES DE VIVIENDA SECUNDARIAS (ADU)

Unidades de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) y Ordenanza de Renta



<i>Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2.ª unidad es una ADU permitida, entonces...</i>  la ADU está exenta de control de renta y causa justificada¹	Clave: P = ocupada por el propietario (residencia primaria) I = ocupada por inquilino  Casa principal  ADU permitida  2.ª unidad no permitida
<i>Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2.ª unidad no está permitida, entonces...</i>  la 2.ª unidad está bajo control de renta y causa justificada	
<i>Si ambas unidades están ocupadas por un inquilino y la 2.ª unidad es una ADU permitida, entonces...</i>  -la casa principal está bajo control de renta y causa justificada -solamente la ADU está bajo causa justificada²	
<i>Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2.ª unidad no está permitida, entonces...</i>  ambas unidades están bajo el control de rentas y causa justificada	
<i>Si la casa principal está ocupada por un inquilino y la 2.ª unidad está ocupada por el propietario, entonces...</i>  la casa principal está bajo control de renta y causa justificada	

Clave:

P = ocupada por el propietario (residencia primaria)

I = ocupada por inquilino



Casa principal



ADU permitida



2.ª unidad no permitida

Nota: Todas las unidades están exentas del control de renta si se construyeron después de 1995.

Para obtener más información sobre los requisitos de las ADU, comuníquese con la División de Planificación al (510) 620-6706.

Para obtener más información sobre Control de Renta y Causa Justificada, comuníquese con el Programa de Rentas al (510) 234-RENT (7368).

Referencias:

1. RMC 11.100.040 (2)

2. RMC 11.100.030 (d) (5)

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN, REGISTRO Y PAGO DE CUOTAS

**Inscripción y
registro de
inquilinos**

**Cuota por
Arrendamiento
de Vivienda**

REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN DE PROPIEDADES

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: _____

Se debe completar el Formulario de Inscripción de Propiedades para las Unidades Cubiertas por Completo (Protecciones del Control de Renta y Causa Justa) y Unidades Cubiertas Parcialmente (Solo Protecciones de Causa Justa)

El formulario de inscripción se puede encontrar en:

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

REQUISITOS DEL REGISTRO DE INQUILINOS

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 <i>(List the names of all Tenants named in the</i>	<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>

SOLAMENTE se debe completar el Formulario de Registro de Inquilinos para las Unidades Cubiertas por Completo (Protecciones del Control de Renta y Causa Justa)
 El formulario de registro de inquilinos se puede encontrar en:

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

CUOTA POR ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA RESIDENCIAL

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

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



RENTA BÁSICA



MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR)



AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)



**REQUISITOS PARA LA NOTIFICACIÓN DEL
AUMENTO DE LA RENTA**

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

- Según la Ordenanza de Renta, las rentas de las Unidades de Renta Controladas se deben deducir a:
- La renta vigente al 21 de julio de 2015.

O

- La renta vigente en la primera fecha en la que se imputó la renta después del 21 de julio de 2015 (*solamente se aplica a los inquilinos en unidades de renta controlada que se mudaron después del 21 de julio de 2015*).

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Qué es el Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés) y cómo se calcula?

Aumento anual permitido por el costo de vida, en base al 100 % del Índice de Precios de Consumo (tasa de inflación).

¿Cuándo se puede realizar el AGA por primera vez después del comienzo de un nuevo alquiler?

Un año calendario completo debe expirar después del 1 de septiembre de cada año.

¿En qué momento del año se puede realizar el AGA?

El AGA entra en vigencia el 1 de septiembre de cada año. Se debe proporcionar el aviso legal adecuado. Si es elegible para un aumento de la renta, el AGA puede aplicarse en cualquier momento a partir del 1 de septiembre.

¿Pueden los propietarios “bancarizar” o recuperar los aumentos diferidos del AGA?

Sí, un propietario puede realizar el AGA del año en curso más el 5 % de cualquier AGA previamente diferido.

**¿CUÁNDO SE PUEDEN
AUMENTAR LAS RENTAS AL
“PRECIO DE MERCADO”?**

¿Cuándo se pueden aumentar las rentas al “precio de mercado”?

1. Cuando hay una desocupación voluntaria y se inicia un nuevo alquiler.
2. Cuando todos los ocupantes/arrendatarios originales abandonan la unidad y solo quedan subarrendatarios en posesión.
3. Si el inquilino ya no vive en la unidad como su residencia primaria (p. ej., el inquilino que tiene el contrato de arrendamiento está subarrendando o usando la unidad como casa de vacaciones).

2016-2019

AJUSTES GENERALES ANUALES

Ajuste General Anual de 2016: 3.0 %

Ajuste General Anual de 2017: 3.4 %

Ajuste General Anual de 2018: 3.6 %

Ajuste General Anual de 2019: 3.5 %

El propietario debe enviarle al inquilino el aviso adecuado acerca de un aumento de la renta. El propietario puede aumentar la renta hasta la Máxima Renta Permitida a través de un aviso con un mínimo de 30 días de anticipación. Para ser elegible para el AGA de un año específico, el alquiler debe haber estado vigente antes del 1 de septiembre del año anterior.

¿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.

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa
para el
Desalojo**

**Requisitos de
notificación
para el desalojo**

**El Proceso de
Desalojo**

Las Ocho Causas Justas para el Desalojo en Richmond

RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “Causas Justas” (el aviso debe indicar la razón):

- Incumplimiento del pago de la renta (después de haber recibido un aviso con tres días de anticipación para que pague o desaloje)
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento (si el inquilino continúa incumpliendo el contrato de arrendamiento después de haber sido advertido por escrito para que cesen dichas transgresiones)
- Causar molestias (si el inquilino continúa provocando molestias después de haber sido advertido por escrito para que cesen de causar dichas molestias)
- No permitir el acceso (si un inquilino continúa negándole al propietario el ingreso legítimo según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para que cesen de negar el ingreso legítimo)
- Desocupación temporal para realizar reparaciones sustanciales*
- Mudanza del propietario*
- Retiro de la propiedad del mercado de alquiler (Ley Ellis)*
- Alquiler temporal

* Se requiere el Pago por Reubicación: consulte la Ordenanza de Reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (RMC 11.102).

Requisitos del Aviso de Advertencia por Escrito

RMC 11.100.050(d)

Debe ser notificado ANTES de un aviso de terminación de alquiler si la Causa Justa para el Desalojo consiste en:

- **El incumplimiento del contrato de arrendamiento**
 - **Molestias**
 - **No permitir el acceso**
-
- Debe proporcionar un “período razonable” de no menos de cinco (5) días para subsanar o corregir la transgresión antes de notificar la terminación del alquiler.
 - Debe indicar que la falta de subsanación puede causar en el desalojo.
 - Debe informarle al inquilino de su derecho a solicitar un alojamiento razonable (por ejemplo, si un inquilino es discapacitado, puede requerir tiempo adicional para la subsanación).
 - Incluirá el número de contacto del Programa de Renta.
 - Incluirá instrucciones para el cumplimiento.
 - Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias.

EJEMPLOS DE DISCORDIA O MOLESTIAS

- Comportamiento que genera un peligro sustancial para la salud y la seguridad de los inquilinos y vecinos.
- Comportamiento que impide que otros inquilinos o vecinos disfruten tranquilamente de vivir en su propiedad, como:
 - Música a todo volumen
 - Perros que ladran
 - Olores desagradables en el área de recepción de la basura
- Participar en actividades ilegales (p. ej., tráfico de drogas) La actividad criminal no requerirá ningún aviso de advertencia por escrito.
- Vehículos, equipos y electrodomésticos abandonados, cercas, estructuras o follaje inseguros
- Hacinamiento de ocupantes en una habitación
- Fumar
- Daños a la propiedad

(Los propietarios pueden estar sujetos a transgresiones en la aplicación del código y a sanciones/multas).

Causa Justa para el Desalojo: Reglas de notificación RMC 11.100.050

El propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de desalojo notificado al inquilino dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la entrega del aviso al inquilino. El propietario debe completar el formulario en línea en el sitio web del Programa de Renta (www.richmondrent.org) y cargar una copia del aviso junto con el comprobante de entrega. [El incumplimiento de los requisitos de notificación podría considerar nula y sin efecto la terminación del alquiler y podría ser una defensa completa contra un desalojo].

NOTA: EL REQUISITO DE AVISO DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO NO SE APLICA A LAS PROPIEDADES O UNIDADES QUE ESTÁN EXENTAS DE LAS DISPOSICIONES DE CAUSA JUSTA DE LA ORDENANZA DE RENTA.

Requisitos para el desalojo por mudanza del propietario o mudanza de un familiar del propietario

¿Qué es un desalojo por mudanza del propietario y quién califica para hacerlo?

Se prohíbe el desalojo por mudanza del propietario cuando:

El derecho del propietario a un alojamiento razonable

- El propietario desea recuperar la posesión de la unidad de renta como **residencia principal** del propietario, o del cónyuge, hijos, padres o abuelos del propietario.
- Un propietario en esta sección se considera una persona física que tiene al menos un 50 % de propiedad registrada.
- No se puede realizar un desalojo por mudanza del propietario si el mismo propietario o familiar elegido ya vive en una unidad en la propiedad, o si ya existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento, el propietario puede solicitar un alojamiento razonable si el propietario o familiar elegido es discapacitado y se necesita otra unidad para adecuarla a la discapacidad de la persona.

Requisitos de la mudanza del propietario

Requisito de mudanza y ocupación

El propietario o familiar calificado que se mude, se mudará a la unidad de renta dentro de los 90 días siguientes a la fecha en la que el inquilino la desocupe y deberá ocupar la unidad como residencia primaria durante al menos 36 meses consecutivos.

Si el propietario o familiar elegido no ocupa la unidad dentro de los 90 días después de que el inquilino la desocupara, el propietario deberá hacer lo siguiente:

1. Ofrecer la unidad al inquilino que la desocupó; y
2. Pagarle al inquilino todos los gastos razonables incurridos al mudarse hacia y desde la unidad.

No se puede volver a poner el nivel de renta al valor de mercado para el primer alquiler después de la OMI.

Para las unidades de alquiler controladas, después de que el propietario o familiar del propietario se mude y la unidad se vuelva a alquilar, el propietario debe hacer lo siguiente:

Ofrecer la unidad al inquilino cuyo alquiler fue terminado por la OMI, por el importe que el inquilino estaba pagando en el momento de la OMI. Si el inquilino que fue desalojado por la OMI no quiere volver a mudarse, el propietario debe fijar la renta al nivel de la renta pagada por el inquilino desalojado.

Reglas para el Pago por Reubicación

El propietario debe pagar la mitad del Pago por Reubicación aplicable cuando el inquilino le haya informado al propietario por escrito cuando el inquilino planea desalojar la unidad. La mitad restante debe pagarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en la que el inquilino haya desalojado la unidad.

Mudanza del propietario: Protecciones para personas ancianas o discapacitadas

Un propietario **no puede** desalojarlo a través de la mudanza del propietario si el inquilino

Exención especial para propietarios que son ancianos, discapacitados o enfermos terminales.

(1) El inquilino ha residido en la unidad de renta durante al menos cinco (5) años

Y

tiene por lo menos 62 años de edad, una discapacidad **O** (2) tiene una enfermedad terminal certificada por el médico tratante del inquilino.

- Un propietario **puede** desalojar a un inquilino que esté protegido si el propietario o familiar elegido también cumple con los criterios y no hay otras unidades disponibles.

Mudanza del propietario

Requisitos de notificación

El propietario debe notificar debidamente al inquilino

Se debe enviar una copia del aviso de la OMI con el Programa de Renta

Pago requerido por reubicación

- El inquilino debe recibir un Aviso de Mudanza del Propietario (terminación de alquiler). Los formularios de Mudanza del Propietario pueden descargarse del sitio web del Programa de Renta.
- El propietario debe darle al inquilino por lo menos un aviso por escrito con 60 días de anticipación, en el caso de alquileres por un año o más, o un aviso de 30 días de anticipación en el caso de alquileres menores a un año.
- **Dos (2) días** después de entregarle al inquilino un aviso de terminación de alquiler, el propietario debe presentar una copia del aviso al Programa de Renta junto con el comprobante de entrega completo. De lo contrario, el aviso de terminación será nulo y no tendrá efecto. Un inquilino puede usar la incapacidad del propietario para presentar una copia al Programa de Renta como una defensa contra una demanda de desalojo.
- El propietario debe proporcionar asistencia para la reubicación permanente, según lo determinado por la Ordenanza de Reubicación. Para calificar, un inquilino debe haber vivido en su unidad por lo menos un año. Los importes de la asistencia para la reubicación dependen de la cantidad de habitaciones en la unidad de renta.

Retiro de la propiedad del mercado de alquiler

- La ley estatal conocida como la Ley Ellis le permite al propietario desalojar a los inquilinos para “salir del negocio de alquiler”.
- Todas las unidades en la propiedad deben ser retiradas del mercado de alquiler. En otras palabras, un propietario no puede usar esta causa justa para desalojar a algunos inquilinos y no a otros.
- Los propietarios que retiran sus unidades de renta están sujetos a restricciones sobre su propiedad. Estas restricciones se registran con la escritura de la propiedad por hasta 10 años. En otras palabras, los propietarios deben investigar todas las implicaciones legales y financieras de retirarse del mercado de alquiler antes de decidir desalojar para retirar la propiedad del mercado de alquiler.
- Los propietarios que se retiran del mercado de alquiler deben pagarles a los inquilinos el Pago por Reubicación Permanente. El requisito y los importes del Pago por Reubicación Permanente se analizarán en las siguientes diapositivas sobre la Ordenanza de Reubicación.

Requisitos de notificación del retiro de la propiedad del mercado de alquiler

- El inquilino debe recibir un aviso por escrito que le notifique sobre el retiro de la propiedad del mercado de alquiler (terminación de alquiler). Hay una plantilla de muestra disponible para que los propietarios la utilicen en línea.
- El propietario debe darle al o a los inquilinos no menos de 120 días para que el inquilino o inquilinos desocupe(n) la propiedad si no hay ningún inquilino calificado que viva en la vivienda. El propietario deberá enviarle a cada inquilino que resida en la propiedad un aviso por escrito informándoles sobre el retiro de la propiedad del mercado de alquiler.
- Los inquilinos tendrán derecho a recibir un aviso con 120 días de anticipación, a menos que sean inquilinos calificados. Los inquilinos calificados tienen derecho a recibir un aviso con **un año** de anticipación si son personas ancianas, discapacitadas, tienen por lo menos un hijo menor dependiente o si se considera que viven en un hogar de bajos ingresos.
 - Dentro de los 60 días siguientes a la recepción del aviso de terminación del alquiler, el inquilino calificado debe devolverle al propietario un aviso de derecho a un aviso de 1 año de anticipación (que se encuentra en el paquete de muestra).

Ejemplos de situaciones que NO son “Causa Justa” para el Desalojo en Richmond:

**Poner una
propiedad en venta
NO ES una causa
justa para el
desalojo.**

Ejemplos de situaciones que NO son “Causa Justa” para el Desalojo en Richmond:

- **NO ES CAUSA JUSTA:** El mero vencimiento de un contrato de arrendamiento (especialmente cuando el contrato dice que el inquilino debe mudarse al final del contrato).
- **NO ES CAUSA JUSTA:** La venta, transferencia o ejecución hipotecaria de la propiedad. (Si su propiedad entra en ejecución hipotecaria y el banco no acepta su renta, ahorre el dinero de la renta en caso de que surja un nuevo propietario que luego decida exigir rentas anteriores).
- **NO ES CAUSA JUSTA:** El inquilino que está pagando por debajo de la renta del mercado y el propietario quiera desalojarlo para restablecer la renta a un porcentaje más alto.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el propietario hace un cambio unilateral en los términos de un alquiler y el inquilino transgrede ese término impuesto unilateralmente.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el propietario le niega sin motivo suficiente a un compañero de cuarto sustituto (reemplazo un compañero por otro) y luego trata de desalojarlo por subarrendamiento ilegal.

Diagramas de flujo para los procesos de desalojo

**Incumplimiento en el
pago de la renta
Acción por Ocupación
Ilegal
(Demanda de Desalojo)**

**El inquilino
no paga la
renta**

El propietario notifica al inquilino con un aviso de 3 días de anticipación para que pague la renta o desaloje.

El propietario debe presentar una copia del aviso al Programa de Renta dentro de los 2 días hábiles. El no hacerlo puede constituir una defensa completa contra una demanda de desalojo.

El inquilino no paga la renta dentro del período de aviso de 3 días de anticipación.

El propietario presenta una demanda de desalojo.

El inquilino debe responder a la Demanda por Ocupación Ilegal (Demanda de Desalojo) dentro de los 5 días de haber sido notificado.

El inquilino presenta una respuesta ante la acción por Ocupación Ilegal ante el tribunal antes de la fecha límite de 5 días.

El tribunal envía por correo la notificación de la fecha de la audiencia (juicio).

Se celebra un juicio con jurado o con juez.

El inquilino gana: permanece en la unidad.

El propietario gana: se le otorga la posesión de la unidad.

Acuerdo

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario puede pedirle al tribunal que emita un Orden de Posesión. Si es aprobado, el *sheriff* (alguacil) le entrega al inquilino un Aviso de Desalojo de 5 días de anticipación.

El *sheriff* (alguacil) desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad y no puede regresar.

**Incumplimiento del pago de
la renta**

**El inquilino no responde a la
acción por ocupación ilegal
dentro del plazo de cinco
días**

**(Sentencia por
incomparecencia)**

**El inquilino
no paga la
renta**

El propietario notifica al inquilino con un aviso de 3 días de anticipación para que pague la renta o desaloje.

El propietario debe presentar una copia del aviso al Programa de Renta dentro de los 2 días hábiles. El no hacerlo constituye una defensa completa contra una demanda de desalojo.

El propietario presenta una solicitud de sentencia por incomparecencia.

El inquilino no responde dentro del plazo de 5 días.

El propietario presenta una demanda de desalojo.

El inquilino no paga la renta dentro del período de aviso de 3 días de anticipación.

Si el juez dicta una sentencia por incomparecencia contra el inquilino, este pierde el caso de desalojo.

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario puede pedirle al tribunal que emita una Orden de Posesión. Si es aprobado, el *sheriff* (alguacil) le entrega al inquilino un Aviso de Desalojo de 5 días de anticipación.

El *sheriff* (alguacil) desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad y no puede regresar.

**Incumplimiento del contrato
de arrendamiento, molestias,
no permitir el acceso
Acción por Ocupación Ilegal
(Demanda de Desalojo)**

El inquilino transgrede el contrato de arrendamiento u ocasiona molestias o no permite el acceso.

El propietario debe darle al inquilino un aviso de advertencia por escrito para que deje de transgredir las reglas. La advertencia debe darle al inquilino un tiempo razonable para corregirla en un plazo no menor a 5 días.

El inquilino incurre en un incumplimiento (transgresión correcta).

El propietario notifica al inquilino con un aviso de 3 días de anticipación para que cumpla o desaloje.

El propietario debe presentar una copia del aviso y de todos los avisos de advertencia por escrito relacionados al Programa de Renta dentro de los 2 días hábiles de haber notificado al inquilino. El incumplimiento de esta obligación puede constituir una defensa completa contra un juicio de desalojo.

El propietario presenta una demanda de desalojo.

El inquilino debe responder a la demanda de desalojo dentro de los 5 días de haber recibido la notificación de la demanda.

El inquilino presenta ante el tribunal la respuesta ante la demanda de desalojo dentro de un plazo de 5 días.

El tribunal envía por correo la notificación de la fecha de la audiencia (juicio).

Se celebra un juicio con jurado o con juez.

El inquilino gana: permanece en la unidad

El propietario gana: se le otorga la posesión de la unidad.

Acuerdo

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario puede pedirle al tribunal que emita una Orden de Posesión. Si es aprobado, el *sheriff* (alguacil) le entrega al inquilino un Aviso de Desalojo de 5 días de anticipación.

El *sheriff* (alguacil) desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad y no puede regresar.

Nota: El proceso generalmente demora entre 5 y 12 semanas.

**Incumplimiento del contrato de
arrendamiento, molestias, no
permitir el acceso**

**El inquilino no responde a la
Acción por Ocupación Ilegal
dentro del plazo de cinco días
(Sentencia por
incomparecencia)**

El inquilino transgrede el contrato de arrendamiento u ocasiona molestias o no permite el acceso.

El inquilino transgrede la misma disposición o una similar en un plazo de 12 meses a partir de la primera o primeras transgresiones.

No se requiere ninguna advertencia adicional antes de que el propietario pueda notificar un aviso de 3 días de anticipación para que cumpla o desaloje.

El propietario notifica al inquilino con un aviso de 3 días de anticipación para que cumpla o desaloje.

Si el juez dicta una sentencia por incomparecencia contra el inquilino, este pierde el caso de desalojo.

El propietario presenta una solicitud de sentencia por incomparecencia.

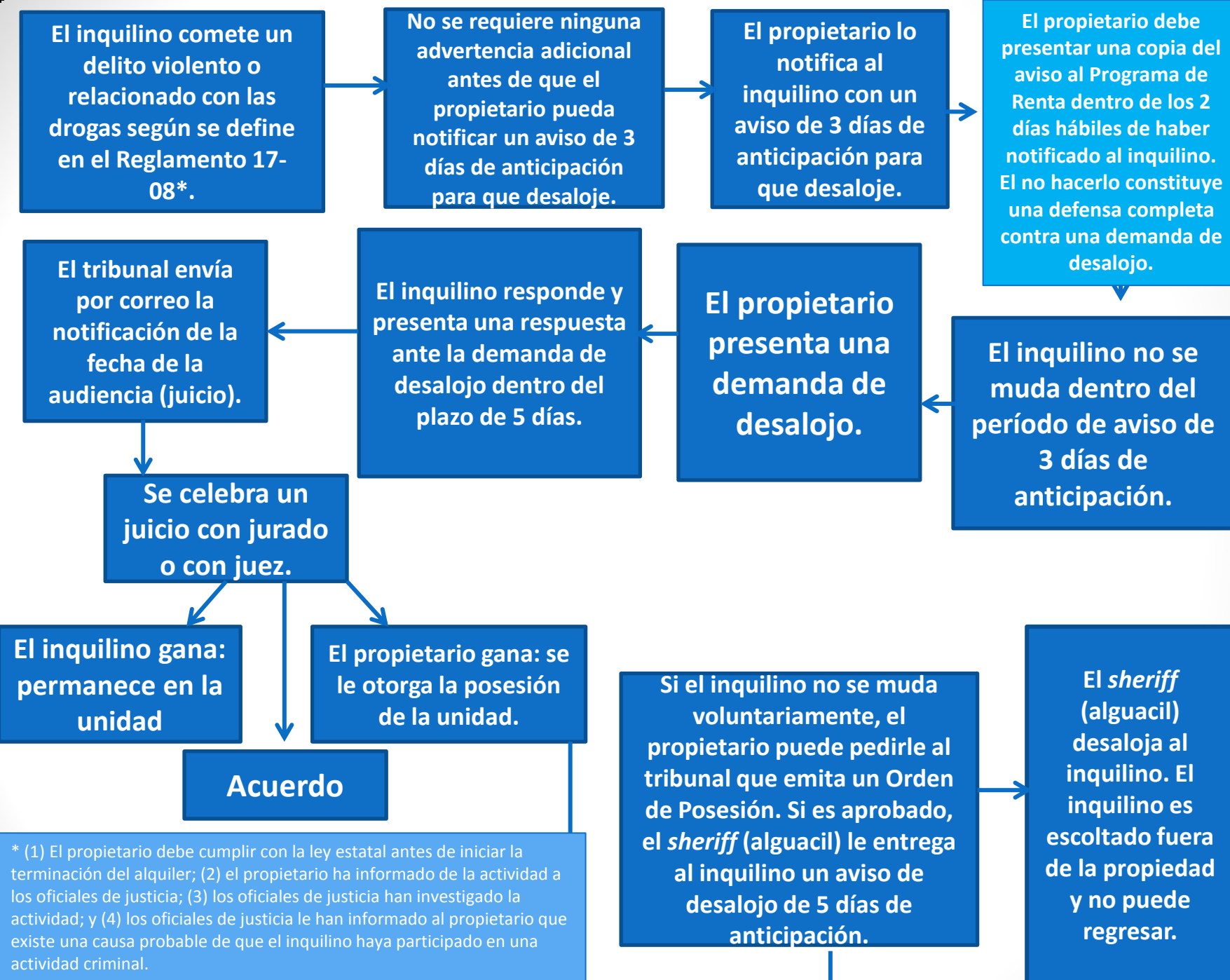
El propietario debe presentar una copia del aviso y de todos los avisos de advertencia por escrito al Programa de Renta dentro de los 2 días hábiles de haber notificado al inquilino. El no hacerlo constituye una defensa completa contra una demanda de desalojo.

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario puede pedirle al tribunal que emita un Orden de Posesión. Si es aprobado, el *sheriff* (alguacil) le entrega al inquilino un Aviso de Desalojo de 5 días de anticipación.

El *sheriff* (alguacil) desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad y no puede regresar.

Nota: El proceso generalmente demora entre 5 y 12 semanas.

**Actividad criminal
Acción por Ocupación
Ilegal
(Demanda de Desalojo)**



Actividad criminal

**El inquilino no responde a la
Acción por Ocupación Ilegal
dentro del plazo de cinco días
(Sentencia por
incomparecencia)**

El inquilino comete un delito violento o relacionado con las drogas según se define en el Reglamento 17-08*.

No se requiere ninguna advertencia adicional antes de que el propietario pueda notificar un aviso de 3 días de anticipación para que desaloje.

El propietario lo notifica al inquilino con un aviso de 3 días de anticipación para que desaloje.

El inquilino no se muda dentro del período de aviso de 3 días de anticipación.

El inquilino no responde y presenta una respuesta ante la demanda de desalojo dentro del plazo de 5 días.

El inquilino debe responder a la demanda de desalojo dentro de los 5 días de haber recibido la notificación de la demanda.

El propietario presenta una demanda de desalojo.

El propietario presenta una copia del aviso al Programa de Renta dentro de los 2 días hábiles de haber notificado al inquilino. El no hacerlo constituye una defensa completa contra una demanda de desalojo.

El propietario presenta una solicitud de sentencia en rebeldía.

Si el juez dicta una sentencia en rebeldía contra el inquilino, este pierde el caso de desalojo.

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario puede pedirle al tribunal que emita una Orden de Posesión. El *sheriff* (alguacil) le entrega al inquilino un Aviso de Desalojo de 5 días de anticipación.

El *sheriff* (alguacil) desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad y no puede regresar.

* (1) El propietario debe cumplir con la ley estatal antes de iniciar la terminación de alquiler. (2) El propietario ha informado la actividad a los oficiales de justicia.

(3) Los oficiales de justicia han investigado la actividad, y (4) los oficiales de justicia le han informado al propietario que existe una causa probable de que el inquilino haya participado en una actividad criminal.

Prohibición de Represalias,

Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario de la Vivienda

- No obstante las disposiciones establecidas en la Sección 11.100.050, no se concederá la posesión si se determina que el desalojo es, a sabiendas, una represalia porque el inquilino ha informado transgresiones a este Apartado, por ejercer los derechos otorgados bajo este Apartado, entre ellos el derecho de retener la renta de acuerdo con las leyes comunes, estatales o locales o por formar una Organización de Inquilinos Reconocida junto con los demás inquilinos.
- En cualquier aviso que implique la terminación de un alquiler, el propietario deberá declarar la causa de la terminación, y en cualquier acción iniciada para recuperar la posesión de una unidad de alquiler, el propietario alegará y probará el cumplimiento de esta Sección. Todos los avisos descritos en la Subsección 11.100.050(d) se adjuntarán a cualquier aviso que tenga por objetivo terminar un alquiler para el cual correspondan.
- El incumplimiento de cualquier requisito de este Apartado puede ser alegado como una defensa afirmativa en una acción iniciada por el propietario para recuperar la posesión de la unidad. Además, cualquier intento de recuperar la posesión de una unidad transgrediendo este Apartado hará que el propietario sea responsable ante el inquilino por daños y perjuicios, incluidos los daños por angustia emocional, en una acción civil por desalojo injustificado. El inquilino o la Junta de Renta pueden solicitar una medida cautelar y una indemnización por daños y perjuicios por desalojo injustificado. Un inquilino que prevalezca en una acción de desalojo injustificado recuperará los costos y los honorarios razonables de un abogado.

(Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario de la Vivienda (11.100.050(e)(f)(g))

VENTA, EJECUCIÓN HIPOTECARIA O TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

¿QUÉ SUCEDE CUANDO UNA PROPIEDAD ES VENDIDA, EJECUTADA O TRANSFERIDA?

- La venta, transferencia o ejecución hipotecaria de una propiedad **NO** es una Causa Justa para el Desalojo.
- El nuevo propietario heredará al inquilino o inquilinos que viven en la propiedad, junto con las estipulaciones existentes en su acuerdo escrito o verbal.
- Si la unidad está bajo control de renta, el nuevo propietario debe cumplir con la renta básica y el Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés) permitido, incluso si no se ha deducido la renta y se le debe al inquilino una renta en exceso.

El Programa de Renta administra la Ordenanza de Reubicación

Pago por Reubicación Temporal

RMC 11.100.050 y RMC 11.102.030

- **El propietario debe brindar asistencia para el pago por reubicación temporal cuando el inquilino debe desocupar la propiedad temporalmente para que el propietario pueda realizar reparaciones sustanciales.**
- El aviso del derecho al Pago por Reubicación Temporal debe estar acompañado por el aviso de terminación de alquiler.
- El Concilio de la Ciudad determinará el importe del pago por reubicación (*véase la siguiente diapositiva*).

Pago por Reubicación Temporal (2019)

Descripción por día	Importe	Término (a)
Hotel o Motel	\$156	Por día por hogar
Gastos por comidas	\$31	Por día por persona
Lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato: \$30 Perro: \$54	Por día por animal

Los importes aplicables se pagarán semanalmente, calculados diariamente, como mínimo. De manera alternativa, el propietario puede proporcionar una vivienda similar ubicada en Richmond. En tal caso, el propietario deberá proporcionar los pagos por día hasta que el inquilino y sus posesiones hayan sido trasladados a la unidad de alquiler similar. (RMC Sección 11.102.030(g))

El propietario le pagará inmediatamente al inquilino los Pagos por Reubicación Temporal. (Ordenanza de Reubicación, Sección 11.102.030(a)(1))

Pago por Reubicación Permanente

RMC 11.100.050 y RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuyo alquiler se está terminando debido a la **mudanza del propietario O al retiro de la propiedad del mercado de alquiler**.
- El Aviso del Derecho al Pago por Reubicación debe estar acompañado por el aviso de terminación de alquiler.
- El Concilio de la Ciudad determinará el importe mediante una resolución (*véase la siguiente diapositiva*).

Mudanza del propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2019)

Límite máximo por tipo de unidad (a) (b)	Importe básico	Importe de la vivienda de inquilino calificado
Estudio	\$3,646	\$4,236
1 habitación	\$5,629	\$6,486
2+ habitaciones	\$7,666	\$8,792

Retiro de la propiedad del mercado de alquiler (R.M.C. 11.100.050(a)(7))

Límite máximo por tipo de unidad (a) (b)	Importe básico	Importe de la vivienda de inquilino calificado (c)
Estudio	\$7,345	\$8,417
1 habitación	\$11,259	\$12,974
2+ habitaciones	\$15,279	\$17,584

- (a) Si una Unidad de Renta está ocupada por un inquilino, se le pagará al inquilino la totalidad del Pago por Reubicación por unidad. Si más de un inquilino ocupan la Unidad de Renta, el importe total de los Pagos por Reubicación se pagará sobre una parte prorrateada a cada inquilino elegible.
- (b) Los Pagos por Reubicación se calcularán por Unidad de Renta, se distribuirán por inquilino e incluyen un tope máximo por Unidad de Renta.
- (c) Una “Vivienda de Inquilino Calificado” es cualquier hogar que incluye al menos un inquilino que es un ciudadano anciano, discapacitado, o que tiene al menos un hijo menor dependiente, tal como se define en R.M.C. 11.102.020(a) e (I).

PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA

PETICIONES DEL INQUILINO PARA EL AJUSTE DE LA RENTA

Petición para reducir la renta debido a la reducción del espacio, los servicios, la habitabilidad o la reducción de la cantidad de inquilinos permitidos.

Petición de renta excesiva (debido a la falta de reducción de la renta o por haber cobrado ilegalmente una renta alta/renta por encima del nivel de la Máxima Renta Permitida)

Hechos importantes de la petición: (1) El propietario tiene derecho a objetar la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad darán lugar a una audiencia conducida por el Examinador de Audiencia; (3) Algunas peticiones se decidirán por vía administrativa si la otra parte no presenta ninguna objeción y los hechos del caso son sencillos o no están en disputa. (4) Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Examinador de Audiencia.

PETICIONES DEL PROPIETARIO PARA EL AJUSTE DE LA RENTA

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus sigla en inglés) debido al aumento en la cantidad de ocupantes permitidos*

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR) debido al incremento del espacio o de los servicios

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR) debido a los aumentos en los Costos Netos de Operación y de Mantenimiento

Hechos importantes de la petición: (1) El inquilino tiene derecho a objetar la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad darán lugar a una audiencia conducida por el Examinador de Audiencia; (3) Algunas peticiones se decidirán por vía administrativa si la otra parte no presenta ninguna objeción y los hechos del caso son sencillos o no están en disputa; y (4) Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Examinador de Audiencia.

* Una petición para un aumento en la cantidad de ocupantes no será aprobada si se trata de inquilinos adicionales en conformidad con los Reglamentos de la Junta de Rentas de Richmond, Apartado 9, Sección 903 (B)(2).

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS 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**

**Ley de Ingreso de
Propietarios: Código Civil
1954**

**Aviso Adecuado a la
Terminación de
Alquileres:
Código Civil 1946 y
1946.1**

**Ley de Aviso del
Aumento de la Renta:
Código Civil 827**

**Ley de Incumplimiento
de Arrendamientos:
Código Civil 1951.2**

827: Aviso adecuado a los cambios en los términos del alquiler, incluidos los aumentos de la renta

- **Por lo general, los cambios en los términos del alquiler requieren un aviso por escrito con un mínimo de 30 días de anticipación.**
- **Un aviso para aumentar el alquiler en un 10% (durante cualquier período de 12 meses) o menos requiere un aviso por escrito de 30 días de anticipación del aumento del alquiler.**
- **Un aviso para aumentar el alquiler en más del 10% (durante cualquier período de 12 meses) requiere un aviso por escrito de 60 días de anticipación del aumento del alquiler.**

1941.1: Garantía Implícita de Habitabilidad

Los propietarios deben proporcionar una propiedad que esté en condiciones "habitables" y sea apta para vivir en ella. Los propietarios deben reparar los problemas que hacen que la propiedad sea inhabitable, excepto los problemas causados por el inquilino o los invitados, hijos o mascotas del inquilino. Para que la propiedad sea habitable, debe tener todo lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización/protección eficaz contra la intemperie de techos y paredes exteriores, incluidas las ventanas y puertas intactas.
- ✓ Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, incluida el agua corriente caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas cloacales.
- ✓ Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Un sistema eléctrico, que incluya iluminación, cableado y equipamiento, en buenas condiciones de funcionamiento.
- ✓ Edificios, terrenos y accesorios limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) que estén sin escombros, suciedad, basura, desperdicios, roedores y alimañas.
- ✓ Recipientes de basura adecuados en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y barandas en buen estado.
- ✓ Un inodoro, un lavabo y una bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera/ducha deben estar en una habitación que esté ventilada y que permita la privacidad.
- ✓ Una cocina con fregadero, que no puede estar hecha de un material absorbente (por ejemplo, madera).
- ✓ Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces. A menos que haya un ventilador, las ventanas deben poder abrirse al menos hasta la mitad.
- ✓ Salidas seguras contra incendios o de emergencia que conduzcan a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse sin basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse sin materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras con cerrojo de seguridad en las puertas de ingreso principales de las unidades de alquiler, y dispositivos de cierre o seguridad en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de edificios de varias unidades, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

1941.2: Responsabilidades del inquilino

El inquilino debe cuidar razonablemente la propiedad alquilada y las áreas comunes, como los pasillos. Esto significa que el inquilino debe mantener esas áreas en buenas condiciones. Un inquilino también debe reparar todos los daños que él o ella causen, o que sean provocados por los invitados, hijos o mascotas de los inquilinos. La sección 1941.2 del Código Civil de California requiere que el inquilino haga todo lo siguiente:

- ✓ Mantenga las instalaciones "tan limpias e higiénicas según lo permitan las condiciones de las instalaciones".
- ✓ Use y opere apropiadamente los accesorios de gas, electricidad y plomería. (Ejemplos de uso inapropiado incluyen: sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar objetos extraños de gran tamaño por el inodoro y permitir que cualquier artefacto de gas, eléctrico o de plomería se ensucie).
- ✓ Deshágase de la basura y desperdicios de manera limpia e higiénica.
- ✓ No destruya, dañe ni estropee las instalaciones, ni permita que nadie más lo haga.
- ✓ No remueva ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipo o accesorios, ni permita que nadie más lo haga.
- ✓ Utilice las instalaciones como lugar para vivir, y utilice las habitaciones para sus propios fines. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como dormitorio y no como cocina.
- ✓ Notifique al propietario cuando las cerraduras con cerrojo de seguridad y las cerraduras de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente.

1946: Aviso adecuado cuando se terminan los alquileres

- El propietario debe dar por lo menos un aviso de 30 días por escrito para terminar un alquiler si el alquiler es menor a un año. Bajo este mismo Código, un inquilino debe dar un aviso por escrito de 30 días para desalojar (terminar su alquiler) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el contrato de arrendamiento se haya convertido en un contrato de arrendamiento mes a mes. Un propietario puede requerir un aviso de más de 30 días si el inquilino posee un contrato de arrendamiento a plazo fijo cuando está dando aviso de desalojo.
- Bajo el Código Civil 1946.1, un propietario debe dar por lo menos un aviso de 60 días por escrito para terminar un alquiler, si el alquiler ha durado un año o más.
- Nota: Cualquier aviso de terminación entregado en la Ciudad de Richmond debe citar una de las causas justas permitidas para el desalojo, a menos que la unidad de alquiler esté completamente exenta de la Ordenanza de Renta.

1950.5: Ley de depósito de seguridad

Definición de depósito de seguridad

Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, impuesto al inicio del alquiler como anticipo del alquiler, o para ser utilizado en la recuperación de rentas impagas, reparación de daños causados por el inquilino, o la limpieza. Esto no incluye un honorario por solicitud o selección. La renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero pagado en exceso de la renta del primer mes (incluido lo que se llama "renta del último mes") se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un propietario por un depósito de seguridad?

Un depósito de seguridad no puede exceder dos veces el alquiler mensual de una unidad sin muebles o tres veces el alquiler mensual de una unidad con muebles.

¿Qué puede deducir el propietario del depósito de seguridad?

El propietario puede deducir del depósito de seguridad del inquilino solo el importe que sea razonablemente necesario para: (1) cubrir las rentas impagas, (2) reparar los daños causados por el inquilino o el invitado del inquilino que no sean por el desgaste normal, (3) hacer la limpieza necesaria definida como la cantidad de limpieza necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza que al comienzo del alquiler, y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir el costo de restaurar o reemplazar los bienes personales (incluidas las llaves) o los muebles, excluyendo el desgaste normal.

Los propietarios están obligados a ofrecer una inspección final cuando termina el alquiler.

Los inquilinos tienen derecho a una inspección final como mínimo dos semanas antes de que el inquilino se vaya. El propietario debe dar aviso por escrito 48 horas antes de la inspección, a menos que el inquilino renuncie a este requisito por escrito. La finalidad de la inspección es identificar la limpieza necesaria para que el inquilino la realice antes de mudarse para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de la inspección, el propietario debe proporcionar una lista detallada de las reparaciones y la limpieza que deben hacerse para evitar deducciones autorizadas. El propietario puede incluso deducir por limpieza o reparaciones que no fueron identificadas durante la inspección porque fueron ocultadas por las pertenencias del inquilino.

1950.5: Ley de depósito de seguridad

¿Cuándo se le debe devolver el depósito de seguridad al inquilino?	Dentro de los 21 días después de que el inquilino (o los inquilinos) desocupen la unidad, el propietario debe (1) proporcionarle al inquilino una declaración por escrito donde se detallen el importe y el objeto de las deducciones del depósito de seguridad; y (2) devolverle al inquilino cualquier porción remanente de dicho depósito. Cuando varios compañeros de cuarto viven juntos y han pagado un depósito, el propietario no está obligado a devolver el depósito hasta que se le devuelva al propietario la unidad vacía.
Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cargos del propietario, junto con los recibos	Si se deducen más de \$125 del depósito para limpieza y reparaciones en conjunto, el propietario debe adjuntarle a la declaración detallada las copias de los documentos que muestren los cargos y costos de limpieza, y de reparación de la unidad.
Efecto de la venta sobre el depósito	Un propietario que vende una propiedad de alquiler debe: 1) transferir el depósito al nuevo propietario; o 2) devolver el depósito al inquilino.
Recurso del inquilino si no se devuelve el depósito dentro de los 21 días siguientes a la fecha de desalojo	Un inquilino que no reciba el reembolso y la contabilidad dentro de los 21 días, o que dispute el importe reclamado por el propietario, puede demandar al propietario por el importe disputado (en el Tribunal de Reclamos Menores si el importe es menor a \$10.000) y hasta el doble del importe del depósito por la “retención de mala fe” de (es decir, la negativa sin fundamentos a devolver) cualquier garantía. En el tribunal, el propietario tiene que probar que los importes retenidos fueron razonables.

1951.2: Ley de Incumplimiento de Arrendamientos:

Si un inquilino incumple un contrato de arrendamiento, será responsable por el resto de la renta no pagada que quede en el contrato, pero solo si:

- El propietario intenta reducir los daños por rentas impagas haciendo un esfuerzo razonable para volver a alquilar la unidad.**
- En otras palabras, si un inquilino incumple un contrato de arrendamiento, el propietario no puede hacer que el inquilino pague el resto de la renta no pagada a menos que el propietario pueda demostrar que hizo un esfuerzo razonable para volver a alquilar y que aún no pudo encontrar un sustituto o nuevo inquilino.**

1954: Ingreso legítimo del propietario

- El propietario solo puede ingresar para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas, o para hacer una inspección en conformidad con la Sección 1950.5 (Ley de depósito de seguridad).
- El propietario debe dar aviso por escrito al inquilino de que debe ingresar, al menos 24 horas antes de su ingreso.
- El propietario no necesita dar aviso por escrito o verbal para ingresar en casos de emergencia (como incendios, inundaciones, etc.).
- El inquilino no puede exigir que estén allí cuando el propietario ingresa.
- El ingreso debe ser durante el “horario laboral normal”.
- El propietario debe indicar la hora y la fecha, así como la finalidad del ingreso en el aviso por escrito.
- En Richmond, es “Causa Justa” desalojar a un inquilino que niega el ingreso legítimo del propietario, después de que se le haya advertido al inquilino que deje de negarle el acceso legítimo y que continúe haciéndolo.