



MANEJO DE PROBLEMAS DE HABITABILIDAD EN LA CIUDAD DE RICHMOND

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

Palomar Sanchez

Abogado de Planta

14 de diciembre de 2019

Agenda

**Panorama del
Control de Renta en
la Ciudad de
Richmond**

**Leyes, Políticas y
Procedimientos**

**Peticiones de
Inquilinos para
Reducir la Renta**

Desalojos

**Garantía
Implícita de
Habitabilidad**

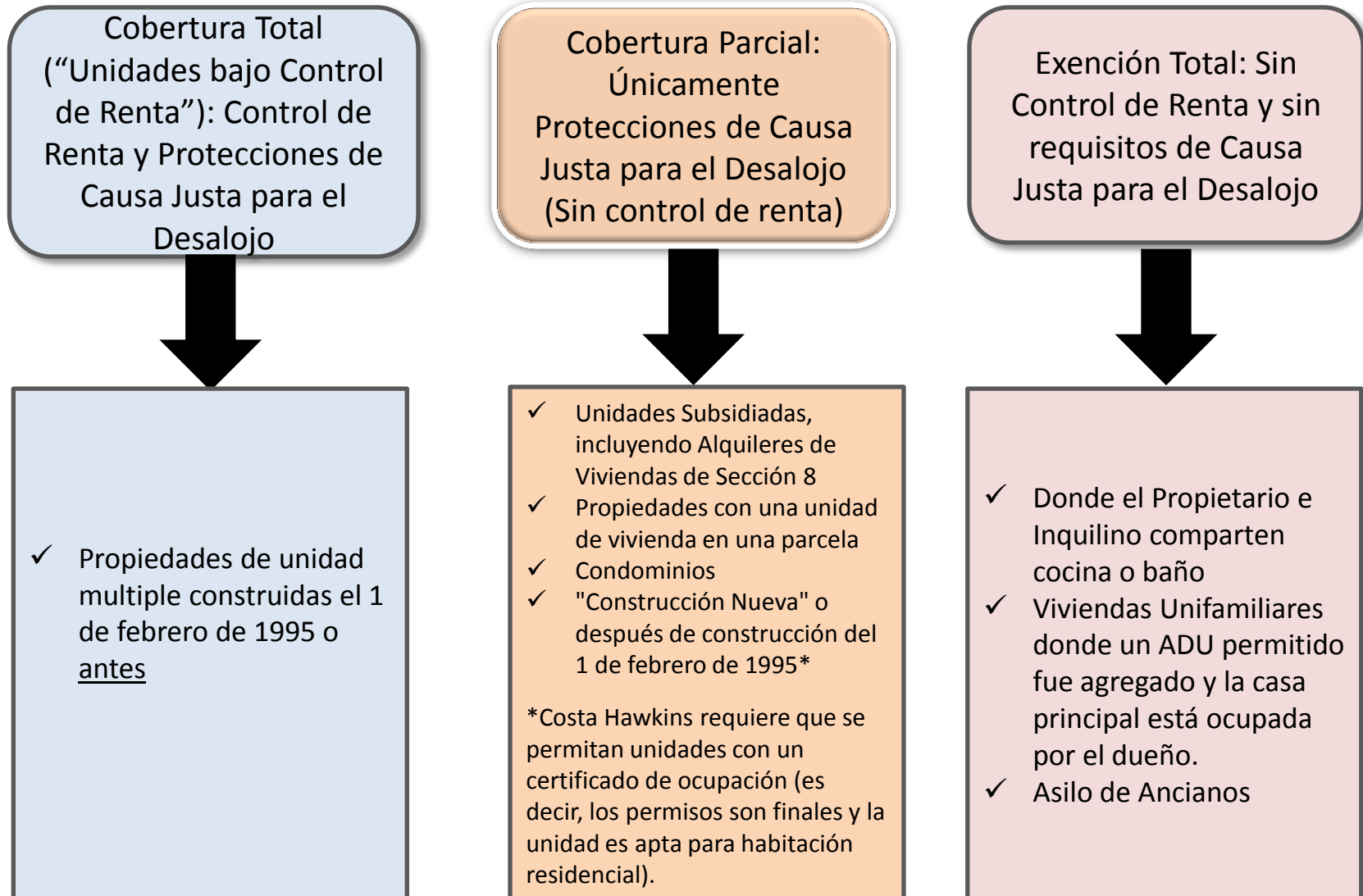
Pago de Reubicación

**Acceso del Propietario
para hacer
Reparaciones**

**Limitaciones de las Leyes
Estatales y Locales sobre
la Capacidad del
Propietario de Aumentar
o Cobrar la Renta**

**Incumplimiento del
Contrato de
Arrendamiento**

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



UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIA (ADUS, por sus siglas en inglés)

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



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



la ADU está exenta de control de renta y causa justificada¹

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



la 2.ª unidad está bajo control de renta y causa justificada

Si ambas unidades están ocupadas por un inquilino y la 2.ª unidad es una ADU permitida, entonces...



-la casa principal está bajo control de renta y causa justificada
-solamente la ADU está bajo causa justificada²

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



ambas unidades están bajo el control de rentas y causa justificada

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



la casa principal está bajo control de renta y causa justificada

Clave:

P = ocupado 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)

La Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés) es....

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

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

Es igual a la **Renta Base + Ajustes Generales
Anuales (AGA, por sus siglas en inglés) +**
Ajustes de Renta Individuales (aprobados a
través del proceso de petición)

La Renta Base incluye la renta inicial pagada por
el inquilino más cualquier servicio incluido en la
renta inicial (agua, basura, electrodomésticos
proporcionados, etc.)

Leyes, Políticas y Procedimientos

Ley Estatal Gobernando de Habitabilidad

La ley estatal requiere que el propietario proporcione unidades de alquiler que cumplan con ciertos estándares de habitabilidad. Esta ley también se conoce como Garantía Implícita de Habitabilidad (Código Civil 1941.1, Código de Salud y Seguridad 17920.3).

El Código de Vivienda Local (Código Municipal de la Ciudad de Richmond) imita los estándares de habitabilidad del Estado, pero proporciona claridad y detalles sobre esos estándares de habitabilidad (por ejemplo, temperatura mínima requerida para proporcionar "agua caliente").

Garantía Implícita de Habitabilidad

Código Civil Sección 1941.1

Implícito en cada arrendamiento residencial de California, es una garantía implícita de habitabilidad. Los propietarios deben proporcionar unidades de alquiler que estén en condiciones "habitables" y aptas para vivir. Para que la propiedad sea habitable, debe tener todo lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización efectiva / protección contra el clima del techo y las paredes exteriores, incluyendo las ventanas y puertas ininterrumpidas.
- ✓ Instalaciones de tuberías en buen estado de funcionamiento, incluyendo agua corriente fría y caliente, conectadas a un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de líneas de gas en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Un sistema eléctrico, que incluye iluminación, cableado y equipo, en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Edificios limpios y sanitarios, terrenos y accesorios (por ejemplo, un jardín o un garaje no adosado) que estén libres de escombros, suciedad, desechos, basura, roedores y alimañas.
- ✓ Recipientes de basura adecuados en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y barandillas en buen estado.
- ✓ Un inodoro, lavabo y bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera / ducha deben estar en una habitación 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 todas las habitaciones a través de ventanas o tragaluces. A menos que haya una unidad de ventilación, las ventanas deben poder abrirse al menos hasta la mitad.
- ✓ Seguro de incendio o salidas de emergencia que conducen a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Los cerrojos de seguridad operables en las puertas de entrada principales de las unidades de alquiler y los dispositivos de bloqueo o seguridad operables en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de edificios de unidades múltiples, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

- ✓ *Consulte también el Código de Salud y Seguridad 17920.3

Responsabilidades del Inquilino

Código Civil, Sección 1941.2

Un inquilino debe tener un cuidado razonable de 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 causa, o que son causados por los huéspedes, los niños o las mascotas de los inquilinos. La sección 1941.2 del Código Civil de California requiere que el inquilino haga todo lo siguiente :

- ✓ Conservar las instalaciones "tan limpias y sanitarias como lo permita la condición de las instalaciones".
- ✓ Usar y operar los accesorios de gas, electricidad y plomería adecuadamente. (Los ejemplos de uso incorrecto incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, descargar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier accesorio de gas, electricidad o plomería se ensucie.)
- ✓ Desechar la basura y los desperdicios de manera limpia y sanitaria.
- ✓ No puede destruir, dañar o desfigurar las instalaciones, ni permitir que nadie más lo haga.
- ✓ No puede quitar ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipos o accesorios, ni permitir que nadie más lo haga.
- ✓ Utilizar las instalaciones como un lugar para vivir y usar las habitaciones para sus fines apropiados. Por ejemplo, el dormitorio debe usarse como dormitorio y no como cocina.
- ✓ Avisarle al propietario cuando los cerrojos de seguridad y los seguros de ventanas o dispositivos de seguridad no funcionan correctamente.

Pasos para Abordar los Problemas de Habitabilidad



Comuníquese con el Programa de Renta para informarse sobre sus derechos bajo la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario de la Ciudad de Richmond y la ley estatal aplicable.



Documentar el problema.

- Escribir carta(s) de queja (conservar copias firmadas) y considerar la prueba de envío
- Tomar fotos o videos del problema y adjúntelos a la(s) carta(s) de queja

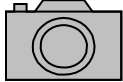


Si el propietario no responde a las quejas, el inquilino puede programar una Inspección de Vivienda con el Programa de Inspección de Alquiler de la Ciudad de Richmond. Los inquilinos que residen en viviendas subsidiadas, como de Viviendas de Sección 8, deben comunicarse con la Autoridad de Vivienda para programar una inspección.



Si la propiedad está totalmente cubierta por el control de la renta, el inquilino tiene la opción de presentar una petición de reducción de renta. Si la propiedad está total o parcialmente cubierta, el inquilino tiene la opción de solicitar servicios de mediación. La presentación de la solicitud de reducción de renta y los servicios de mediación están disponibles a través del Programa de Renta.

Consejos para Documentar Problemas de Habitabilidad



Se recomienda a los inquilinos que escriban cartas o correos electrónicos de queja(s) de habitabilidad al propietario o al administrador de la propiedad. Adjuntar fotos o videos a la carta o al correo electrónico es una forma efectiva de documentar el problema. Espere estas quejas y comunicaciones y guarde copias para sus propios registros.



Si participa en una comunicación verbal con un inquilino, se recomienda que resuma la conversación por escrito para evitar disputas innecesarias o malentendidos.



Si el propietario no responde a las quejas legítimas, el inquilino puede considerar documentar el problema de habitabilidad a través de una inspección por parte de la ciudad para que la ciudad pueda obligar al propietario a solucionar el/los problema(s).

Usar un enfoque cronológico para memorizar los problemas es importante para enmarcar la narrativa, si el caso fuera a una audiencia o tribunal de la Junta del Control de Renta.

Tenga en cuenta que cualquier cosa que escriba puede formar parte de una acción judicial en la que se le pedirá que comparezca ante un juez para explicar su queja. En otras palabras, puede dañar su credibilidad si su carta o correo electrónico lo hace parecer irrazonable o abusivo en tono.



Solicitar una Inspección de Vivienda



Para solicitar una inspección de vivienda, comuníquese con el Programa de Inspección de Alquileres Residenciales de la Ciudad de Richmond al 510-690-8260 o richmondrip@ci.richmond.ca.us. **Nota: La información de contacto del propietario debe proporcionarse en el momento en que se realiza la solicitud.**

Inquilinos de Vivienda de Sección 8: Si los inquilinos de Vivienda Sección 8 creen que su propietario está violando los términos del Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda o arrendamiento, comuníquese con la Autoridad de Vivienda del Condado de Contra Costa al 925-957-7023.



Una vez que se determina que se necesita una inspección, en general, podrá demorar hasta 10 días después de hacer la solicitud para que se realice la inspección.



El inspector notificará al propietario si se encuentran violaciones del código y el propietario podrá enfrentar tarifas o multas por no corregir las violaciones.

Peticiones de Inquilinos para Reducir la Renta

Criterios para Presentar una Petición para Reducir la Renta Debido a Problemas de Habitabilidad

El presentar una petición solicitando una reducción de renta podrá obligar al propietario a solucionar los problemas de habitabilidad. Un inquilino puede solicitar reducir su renta si se cumplen los siguientes criterios:

- El propietario ha sido informado sobre los problemas
- Hay una disminución en habitabilidad o una reducción del espacio o servicios
- El inquilino reside en una propiedad de unidades múltiples construida en 1995 o antes, que se define como una unidad de alquiler totalmente cubierta o controlada bajo la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario

Los inquilinos que viven en propiedades parcialmente cubiertas / controladas o totalmente exentas no pueden presentar peticiones para reducir la renta porque estas propiedades no están reguladas ni controladas por la Junta de Control de Rentas. Las propiedades parcialmente cubiertas y totalmente exentas incluyen lo siguiente:

- Unidades Subsidiadas, incluyendo los alquileres de Viviendas de Sección 8
- Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela (es decir, viviendas unifamiliares sin ninguna otra estructura en la propiedad, casa adosada)
- Condominio "Construcción nueva" o posterior al 1 de febrero de 1995 construcción*
- El propietario reside en la propiedad como su residente principal y comparte cocina y / o baño con el inquilino
- Viviendas unifamiliares donde se agregó una Unidad de Vivienda Accesoría (ADU, por sus siglas en inglés) permitida y la casa principal está ocupada por el dueño
- Hogares de asilo

*Costa Hawkins requiere que se permitan unidades con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son finales y la unidad es apta para la vivienda residencial).

Presentar una Petición Podrá llevar a una Audiencia



Después de presentar una petición por problemas de habitabilidad, el propietario y el inquilino, o sus representantes, deben asistir a una audiencia, donde ambas partes pueden presentar sus pruebas. Alternativamente, el Examinador de Audiencia también podrá optar por emitir una Decisión Administrativa si no hay objeciones de la parte contraria.



El Examinador de Audiencias del Programa de Rentas examina la evidencia presentada en la petición y las objeciones de la parte contraria y escucha el testimonio de ambas partes. La decisión de otorgar un reembolso del renta y una orden para reducir la renta generalmente ocurre varias semanas después de la audiencia. Ambas partes pueden apelar la decisión de los Examinadores de Audiencias dentro de los 35 días de la fecha de la decisión.

Desalojos

Causa Justa para el Desalojo

RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes "Causas Justas" (el aviso debe indicar el motivo):

- Por falta de pago de renta
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
- Molestia
- No dar acceso
- Desalojar Temporalmente para Poder Realizar Reparaciones Sustanciales*
- Mudanza de propietario*
- Retiro del Mercado de Alquiler*
- Alquiler Temporal

* Se requiere pago de reubicación: consulte la Ordenanza de reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (RMC 11.102)

Molestia

Los propietarios pueden proceder con un proceso de desalojo si el comportamiento de un inquilino crea una "molestia". La molestia puede conducir a problemas de habitabilidad. La molestia puede incluir, pero sin limitarse a:

- Comportamiento que resulta en un peligro sustancial para la salud y seguridad de los inquilinos y vecinos
- Comportamiento que impide que otros inquilinos o vecinos disfruten tranquilamente de vivir en su propiedad, tales como:
 - música alta de forma continua / ruido
 - Peleas, gritos, ladridos de perros de forma continua o repetida
 - malos olores del área del recipiente de basura
- Participar en actividades ilegales (por ejemplo, tráfico de drogas).
- Vehículos abandonados, equipos, electrodomésticos, cercas inseguras, estructuras o follaje
- Amontonamiento de una habitación con ocupantes
- Fumar
- Dañando la propiedad

Se requiere que los inquilinos cumplan con las disposiciones establecidas en la Código Civil, Sección 1941.2 (se analizará en la Diapositiva 10).

Requisitos del Aviso de Advertencia por Escrito

RMC 11.100.050(d)

Debe notificarse ANTES de un aviso de terminación del alquiler si la Causa Justa para el Desalojo es:

- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestia
 - No dar acceso
-
- Debe proporcionar un "período razonable" de no menos de cinco (5) días para remediar o corregir la violación antes de notificar la finalización del alquiler
 - Debe indicar que la falta de remedio podrá provocar el desalojo
 - Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar un ajuste razonable (por ejemplo, un inquilino puede requerir tiempo adicional para remediar si está discapacitado)
 - Deberá incluir el número de contacto del Programa de Renta
 - Deberá incluir instrucciones para el cumplimiento
 - Deberá incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

Problemas de Habitabilidad y Desalojos

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

La documentación de forma cronológica es clave para proteger el alquiler

El propietario debe cumplir con la Ordenanza de Renta para desalojar

Si una Unidad bajo Control de Renta se está deteriorando y el propietario está tratando de terminar el alquiler, un Inquilino podrá usar el (los) problema(s) de habitabilidad como defensa para una demanda de desalojo. Un intento de desalojar a un inquilino sobre la base de que el inquilino presente una solicitud de inspección de vivienda generalmente se considera una represalia y, por lo tanto, es ilegal.

Es importante documentar cronológicamente su respuesta y las medidas tomadas por problemas de habitabilidad que el inquilino le notificó, ya que si no lo hace, podrá mostrar un patrón o un esfuerzo por parte del propietario para obligar ilegalmente a un inquilino a mudarse o "**desalojar constructivamente**" al inquilino.

Si un Examinador de Audiencias emite una decisión de reembolsar o reducir la renta hasta que se solucione un problema de habitabilidad, y el propietario no emite el reembolso, reduce la renta y / o soluciona el problema, un inquilino puede utilizar el incumplimiento del propietario como una defensa a una demanda de desalojo.

Pagos de Reubicación

Problemas de Habitabilidad y Pagos de Reubicación Temporal

Ayuda de Reubicación Temporal

Bajo la Ordenanza de Reubicación (R.M.C. §11.102 et. Seq.), si los problemas de habitabilidad son tales que las reparaciones y el aplacamiento requieren que el Inquilino se reubique temporalmente, el Propietario debe pagar la reubicación temporal.

Ayuda de Reubicación Permanente

Un Propietario y un inquilino pueden acordar un pago de reubicación permanente si, después de que finaliza el período de reubicación temporal y el inquilino no desea regresar a la unidad y, en cambio, encuentra una vivienda permanente alternativa.

Pago por Reubicación Temporal

RMC 11.100.050

RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuando deben desalojar temporalmente para que el propietario pueda realizar reparaciones sustanciales
- El Aviso de Derecho al Pago de Reubicación debe proporcionarse con el aviso de terminación del alquiler
- El monto del pago de reubicación se determina mediante una resolución del Concilio de la Ciudad

Montos de Pago por Reubicación Temporal de 2019

Descripción por día	Monto	Plazo (a)
Hotel o Motel	\$156	Por día por hogar
Gastos de comida	\$31	Por día por persona
Lavado de ropa sucia	\$1	Por día por familia
Adaptaciones para mascotas	Gato - \$30 Perro - \$54	Por día por animal

Los montos aplicables se pagarán semanalmente, calculados diariamente, como mínimo. Alternativamente, el propietario puede proporcionar viviendas comparables ubicadas en la Ciudad de Richmond. En tal caso, el propietario deberá proporcionar pagos por día hasta que el inquilino y sus posesiones se hayan trasladado a la unidad de alquiler comparable. (RMC Sección 11.102.030 (g))

El propietario deberá hacer inmediatamente los pagos por reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de Reubicación, Sección 11.102.030 (a) (1))

Montos de Pago por Reubicación Permanente de 2019

Mudanza de Dueño (R.M.C. 11.100.050(a)(6))		
Límite Máximo por Tipo de Unidad (a) (b)	Monto Base	Monto Calificado del Hogar del Inquilino
Estudio	\$3,646	\$4,236
1 Habitación	\$5,629	\$6,486
2+ Habitaciones	\$7,666	\$8,792

- (a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un inquilino, el pago de reubicación completo por unidad se pagará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el monto total de los pagos de reubicación se pagará en una participación proporcional a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por inquilino e incluyen un límite máximo por Unidad de Alquiler.
- (c) Un “Hogar de Inquilinos Calificado” es cualquier hogar que incluye al menos un inquilino que es un ciudadano de la tercera edad, discapacitado o que tiene al menos un hijo(a) menor dependiente según se define en R.M.C 11.102.020 (a) y (l).

Montos de Pago por Reubicación Permanente de 2019

Retiro del Mercado de Alquiler o Reparaciones Sustanciales (R.M.C.11.100.050 (a) (7)) O debido a una Orden de Agencia Gubernamental para que el inquilino desaloje la unidad de alquiler, u otra condición descrita en el Código Municipal de la Ciudad de Richmond, Sección 11.102.030 (c)

Límite Máximo por Tipo de Unidad (a) (b)	Monto Base	Monto Calificado del Hogar del Inquilino
Estudio	\$7,345	\$8,417
1 Habitación	\$11,259	\$12,974
2+ Habitaciones	\$15,279	\$17,584

- (a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un inquilino, el pago de reubicación completo por unidad se pagará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el monto total de los pagos de reubicación se pagará en una participación proporcional a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por inquilino e incluyen un límite máximo por Unidad de Alquiler.
- (c) Un “Hogar de Inquilinos Calificado” es cualquier hogar que incluye al menos un inquilino que es un ciudadano de la tercera edad, discapacitado o que tiene al menos un hijo(a) menor dependiente según se define en R.M.C 11.102.020 (a) y (I).

Entrada del Propietario para Hacer Reparaciones

Problemas de Habitabilidad y Entrada Legal del Propietario para Hacer Reparaciones

AVISO DE 24 HORAS PARA ENTRAR REQUERIDO

Si un inquilino informa al propietario sobre un problema de habitabilidad, el propietario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias. El propietario, o su (s) agente (s), tienen derecho a ingresar a la unidad de alquiler para hacer reparaciones después de notificar al inquilino por escrito con al menos 24 horas de anticipación.

El abuso del derecho de entrada puede conducir a que la renta se congele o se impongan sanciones

Un propietario no puede abusar del derecho de entrada y debe seguir las reglas específicas establecidas en el Código Civil de 1954. El abuso del derecho de entrada puede hacer que el propietario no pueda restablecer la renta al mercado si el inquilino se ve obligado a desalojar como resultado (es decir, "desalojo constructivo"). Además, según el Código Civil de California 1940.2, un propietario podrá ser responsable de sanciones legales de hasta \$2,000.00 por violación por cometer "una violación significativa e intencional de entrada ilegal en la unidad de un inquilino como se especifica en el Código Civil de CA 1954.

El inquilino no necesita estar presente para que el propietario pueda ingresar legalmente

Un inquilino tiene derecho a estar presente durante la inspección, pero el Código Civil de 1954 no le otorga a un inquilino el derecho de negar la entrada porque el inquilino no puede estar presente en el momento de la entrada. Negarle al propietario la entrada legal porque el inquilino no puede estar allí en el momento de la entrada puede otorgarle al propietario el derecho de desalojar al inquilino según las disposiciones de la Causa Justa de la Ordenanza de Renta.

Entrada del Propietario bajo el Código Civil de California de 1954

- El propietario podrá ingresar únicamente para:
 - En caso de emergencia.
 - Para realizar reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores, hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas potenciales o reales, o realizar una inspección de acuerdo con la subdivisión (f) de Sección 1950.5.
 - Cuando el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones.
 - De acuerdo con la orden judicial.
 - Para los fines establecidos en el Capítulo 2.5 (a partir de la Sección 1954.201) (Para verificar la submedición de agua)
 - Para cumplir con las disposiciones del Artículo 2.2 (a partir de la Sección 17973) del Capítulo 5 de la Parte 1.5 de la División 13 del Código de Salud y Seguridad. (Para garantizar el cumplimiento de patios, balcones, etc.)
- Los propietarios no podrán ingresar para inspecciones generales.
- El propietario debe notificar por escrito al inquilino para ingresar, al menos 24 horas antes de entrar
- El propietario no necesita proporcionar un aviso por escrito o verbal para ingresar para responder a una emergencia (como incendio, inundación, etc.), abandono o si el inquilino está presente y consiente en el momento de entrar.
- El inquilino no puede exigir que estén allí cuando entre el propietario
- La entrada debe ser durante el "horario comercial normal"
- El propietario debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación escrita
- En la Ciudad de Richmond, es "Causa Justa" desalojar a un inquilino que niega la entrada legal del propietario, después de que se le advirtió al inquilino que deje de negar el acceso legal y continúe haciéndolo.

Limitaciones de las Leyes Estatales y Locales sobre la Capacidad del Propietario de Aumentar o Cobrar la Renta

La Ley de California y el Derecho del Inquilino a Retener la Renta Debido a Problemas de Habitabilidad

La Sección 1942.4 del Código Civil de California impide que el propietario exija la renta, cobre la renta, emita un aviso de aumento de renta o emita un aviso de 3 días para pagar la renta o renunciar cuando existan estos cuatro factores:

- La Unidad de Alquiler carece sustancialmente de cualquier característica habitable como se enumera en el Código Civil 1941.1, o viola el Código de Salud y Seguridad 17920.10 o se considera y declara deficiente como se explica en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad, porque las condiciones enumeradas en esa sección existen en la medida en que pone en peligro la vida, las extremidades, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes.
- Un funcionario público o empleado que es responsable de la aplicación de cualquier ley de vivienda (esto podría incluir a los empleados de RHA que realizan inspecciones de HQS), después de inspeccionar la unidad de alquiler, notifica al propietario o su agente por escrito para reducir la molestia o reparar el condición deficiente.
- La condición continúa existiendo sin aplacamiento durante 35 días después de la fecha de notificación escrita proporcionada por el funcionario público o empleado responsable de hacer cumplir las leyes de vivienda.
- La queja de la condición no fue causada por el inquilino.

Un propietario que viole esta ley es responsable ante el inquilino por daños reales y daños especiales (reglamentarios) de no menos de \$100.00 y no más de \$5,000.00.

Los Problemas de Habitabilidad Podrán Llevar al Propietario a No Poder Aumentar la Renta

Un Examinador de Audiencias podrá negarle al Propietario que tome un aumento de renta en futuras unidades vacantes si hay evidencia de que el Propietario intentó forzar al Inquilino al no arreglar las cosas

Bajo las regulaciones de la Junta de Control de Rentas, si un Inquilino se muda de una Unidad de Alquiler Controlada debido a problemas de habitabilidad no tratados, la Junta de Control de Rentas podrá considerar esto como una vacante no voluntaria. Si un inquilino se va como resultado de los problemas de habitabilidad no tratados, el nivel de renta del próximo inquilino permanece en el mismo nivel que el inquilino que se vio obligado en abandonar estaba pagando.

El incumplimiento de una orden del Examinador de Audiencia puede resultar en la negación de los aumentos de AGA

Si el Examinador de Audiencias de la Junta de Control de Rentas le ordena al Propietario que haga reparaciones, reduzca la renta o reembolse los recargos de la renta y el Propietario no cumple con la decisión de los Examinadores de Audiencias, el Examinador de Audiencias podrá negar los Aumentos Anuales de Ajuste General hasta que el Propietario cumpla

Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

Ley de Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

Código Civil de California 1951.2

- ❖ Si un inquilino "rompe" un contrato de arrendamiento, es responsable de la renta no pagada, pero solo si:
 - El propietario intenta mitigar los daños no pagados de la renta haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad.
- ❖ En otras palabras, si un inquilino rompe un contrato de arrendamiento, el propietario no puede hacer que el inquilino pague la renta no pagada a menos que el propietario pueda demostrar que hizo un esfuerzo razonable para volver a rentar y aún no pudo encontrar un nuevo inquilino / reemplazo.
- ❖ Incluso si un inquilino rompe un contrato de arrendamiento, un propietario no puede cobrarle al inquilino TODA la renta que aún se adeuda en el contrato. Por ejemplo, si un inquilino rompe un contrato de arrendamiento dentro de seis meses, el propietario no puede cobrarle al inquilino por los seis meses restantes de renta. Un propietario solo podrá cobrar la renta a su vencimiento, durante el cual, debe continuar haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad.

Problemas de habitabilidad e Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

Los problemas importantes de habitabilidad pueden permitir que un inquilino desocupe sin previo aviso

Si un inquilino desocupa una unidad de alquiler debido a problemas de habitabilidad, la ley puede permitirle finalizar su contrato de arrendamiento sin avisar por escrito con 30 días de anticipación. Si un inquilino desocupa la propiedad y el propietario lo demanda por renta no pagada, en última instancia, el derecho del inquilino a desalojar sin previo aviso, se decidirá en el tribunal.

Los problemas de habitabilidad significativos pueden permitir que un inquilino desocupe la unidad de alquiler sin ser responsable de la renta no pagada que permanece en el contrato de arrendamiento

Si un inquilino desocupa su unidad de alquiler debido a problemas de habitabilidad significativos, la ley podrá permitir que el inquilino desocupe la unidad sin ser responsable de la renta no pagada restante del contrato de arrendamiento a plazo fijo. Dado que el propietario (implícitamente) promete cumplir con la garantía implícita de habitabilidad cuando firma un contrato de arrendamiento, el inquilino podrá argumentar que el propietario realmente no cumplió el contrato de arrendamiento al incumplir con la garantía implícita de habitabilidad. Sin embargo, en última instancia, si un inquilino o un propietario es responsable de romper un contrato de arrendamiento se decidirá en el tribunal*.

* Debido a que cada situación de incumplimiento de contrato de arrendamiento es diferente, se recomienda que los propietarios consulten con un abogado antes de tomar cualquier medida para romper el contrato de arrendamiento.

Mediación como Opción para Resolver Problemas de Habitabilidad

- Un propietario o un inquilino podrán solicitar una mediación a través del Programa de Renta para resolver disputas de habitabilidad.
- Las mediaciones (informales o formales) se pueden programar en semanas, mientras que el proceso de petición puede llevar meses.
- Las mediaciones son generalmente de naturaleza menos conflictiva y los participantes a menudo mejoran sus relaciones debido a una mejor comunicación y comprensión.

2020

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

TALLERES COMUNITARIOS

Sala de Audiencias del Concilio de la Ciudad
440 Civic Center Plaza
Richmond, CA 94804
10:00 DE LA MAÑANA - 12:00 DE LA TARDE

TALLER	FECHA (Sábado)
Entendimiento de las Protecciones Estatales de Control de Renta y Desalojo (AB 1482) en la Ciudad de Richmond	18 de enero
Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos de la Ciudad de Richmond	1 de febrero
Derechos y Responsabilidades para los Propietarios y Administradores de Propiedades de la Ciudad de Richmond	29 de febrero
Navegando el Proceso de Desalojo en la Ciudad de Richmond	28 de marzo
Depósitos de Garantía - Derechos y Responsabilidades de Propietarios e Inquilinos de la Ciudad de Richmond	18 de abril
Entendimiento de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond para las Inmobiliarias	30 de mayo
Cómo incrementar las Rentas en la Ciudad de Richmond	27 de junio
Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos de la Ciudad de Richmond	18 de julio
Navegando el Proceso de Desalojo en la Ciudad de Richmond	29 de agosto
Cómo presentar una petición de Disminución de Renta	26 de septiembre
Manejo de Problemas de Habitabilidad (Orientado al Inquilino)	17 de octubre
Manejo de Problemas de Habitabilidad (Orientado al Propietario)	14 de noviembre



Espacio limitado - Confirmar asistencia hoy:

<https://rentprogram.eventbrite.com>

richmondrent.org/workshops

rent@ci.richmond.ca.us



¡GRACIAS!

**Las presentaciones del Programa de Renta se
pueden encontrar en:**

RichmondRent.org/workshops

**Por favor llame al 510-234-RENT (7368) si tiene
preguntas sobre la Ordenanza de Renta de la
Ciudad de Richmond. También puede enviar un
correo electrónico al Programa de Renta:**

rent@ci.richmond.ca.us