



# DERECHOS Y RESPONSABILIDADES PARA INQUILINOS DE RICHMOND



**PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND**  
**Presentado Por: Palomar Sanchez- Abogado Personal**  
**y Supervisor de la Unidad de Información Pública**  
**27 de Junio de 2020**

# ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

El Director de Servicios de Emergencia emitió una Orden (Resolución 20-20), vigente desde el 17 de marzo de 2020, durante el período de emergencia local en respuesta a COVID-19. El 27 de abril de 2020, el Ayuntamiento de Richmond aprobó una Orden Suplementaria (Resolución 34-20), y nuevamente el 29 de mayo de 2020 (Resolución 46-20) que establece que ningún Arrendador puede rescindir un arrendamiento residencial o comercial por:

- (1) impago del alquiler \* O
- (2) cualquier causa "sin culpa" de desalojo, como mudanza del propietario, retiro del mercado de alquiler, reparaciones sustanciales o arrendamiento temporal.

\* El inquilino debe notificar al arrendador por escrito sobre su incapacidad para pagar el alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 y es responsable de pagar el alquiler no pagado dentro de los 12 meses posteriores a la cancelación de la orden. Para más información visite [www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org).

# ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

## (CONT.)

- La Orden se ha extendido hasta el 15 de julio de 2020, y puede extenderse aún más dependiendo de la pandemia.
- La Orden también prohíbe cualquier aumento de renta residencial para cualquier propiedad con renta controlada.
- Las excepciones a la prohibición de aumentar el alquiler incluyen propiedades tales como viviendas unifamiliares, condominios, nuevas construcciones (construidas después de febrero de 1995) y cualquier otra propiedad cuyo alquiler no pueda ser regulado de conformidad con la ley estatal o federal.
- Los propietarios no pueden cobrar cargos por pagos atrasados o requerir documentación para demostrar dificultades financieras.
- Para obtener la información más actualizada, visite nuestro sitio web en [www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org)

# TEMAS ABORDADOS

**Propósito**

**Resumen de la  
Ordenanza de Renta  
de la Ciudad de  
Richmond**

**Propiedades que  
Corresponden bajo la  
Ordenanza de Renta**

**Causa Justa para  
Desalojo, Requisitos  
para Notificación de  
Desalojo y el Proceso de  
Desalojo**

**Máxima Renta Permitida  
(MAR), la Renta Base,  
El Ajuste General Anual  
(AGA), Requisitos de  
Notificación para Aumento  
de Renta,**

**Cuando Se Puede  
Aumentar Rentas a  
Nivel del Mercado**

**Peticiones para  
Ajuste de Renta**

**Resumen de los  
Código Civiles de  
California  
Considerados  
Importantes**

## **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, y garantizar a los Propietarios un pago justo.**

# 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 a los Inquilino que se mudaron después del 21 de julio de 2015

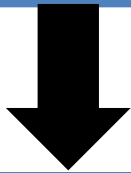
### Protecciones por Causa Justa para Desalojamiento

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

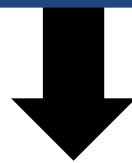
# CUALES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS BAJO LA ORDENANZA DE RENTA

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)

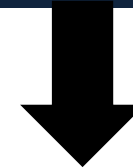
Cobertura Parcial:  
Solamente  
Protecciones de  
Desalojo con Causa  
Justa



- ✓ 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).

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
- ✓ Hogares para jubilados

# 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 desalojo<sup>1</sup>

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,



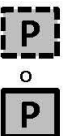
- la casa principal está bajo control de renta\* y causa justa para desalojo  
- la ADU está solamente bajo causa justa para desalojo<sup>2</sup>

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 LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA DE DESALOJO**

**Causa Justa para  
Desalojamiento**

**Requisitos para  
Notificación de  
Desalojamiento**

**El Proceso de  
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** (después de haber recibido un aviso de tres días para pagar o desalojar)
- **Violación de Arrendamiento** (si un Inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de recibir una advertencia por escrito para que cese la violación o infracciones)
- **Molestia\*** (si un Inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de recibir una advertencia por escrito para cesar la violación o infracciones)
- **Incumplimiento al Proporcionar Acceso\*** (si un Inquilino continúa denegando la entrada legal al arrendador según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para dejar de negar la entrada legal)
- **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.

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

**Nota: Si recibe un Aviso sobre Terminación de Arrendamiento se recomienda que se comunique con el Programa de Renta al (510)234-RENT (7368)**

## 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.

## **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](http://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.**

# **CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE CONTROL DE RENTA**

**Máxima Renta Permitida (MAR)**

**Renta Base**

**El Ajuste Anual General (AGA)**

**Requisitos para Notificación sobre Aumento de Renta**

Nota: Páginas 15-25 solo aplican a Unidades de Cobertura Total/Control de Renta

# 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)

# 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**

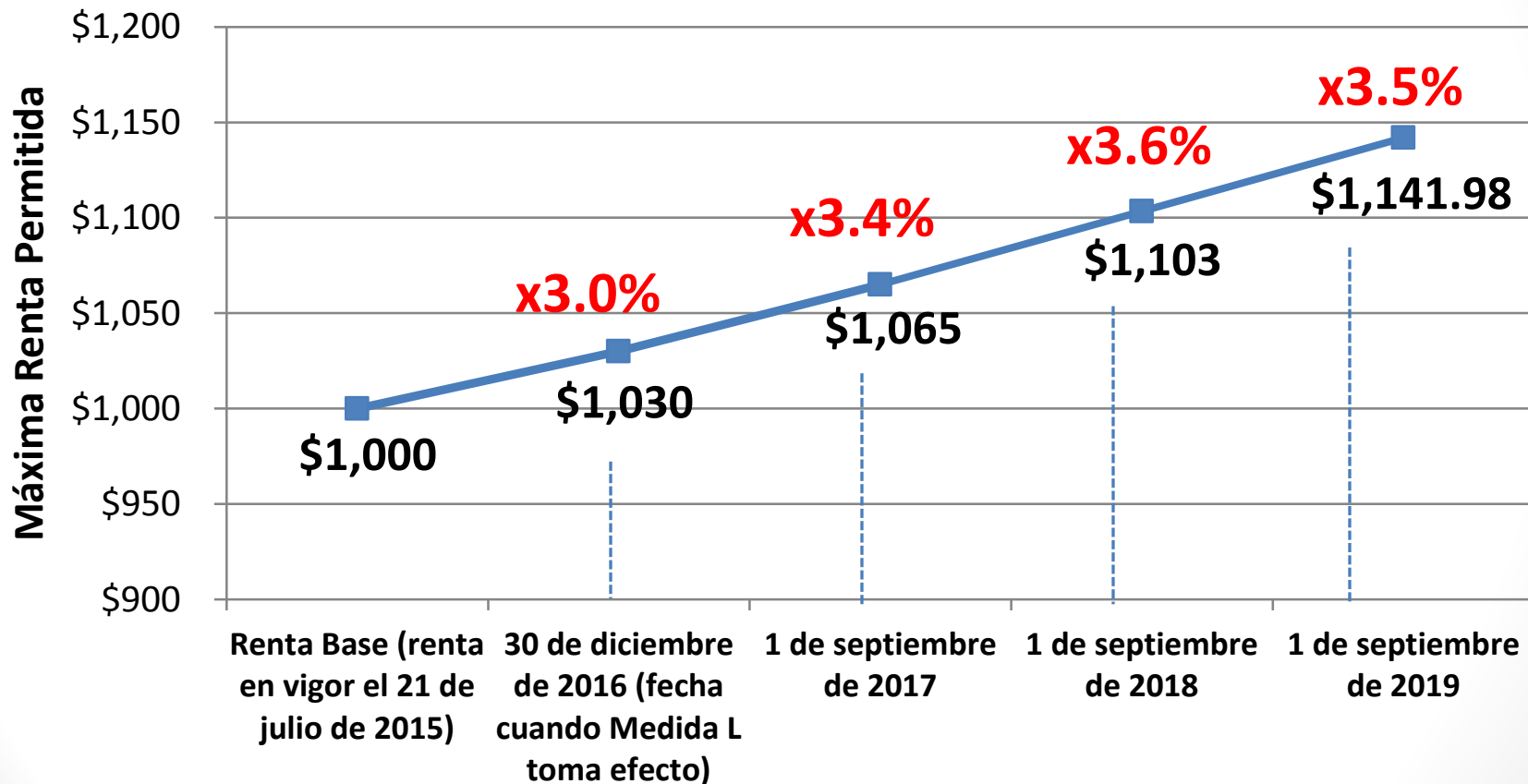
septiembre de 2014: Arrendamiento comienza, Renta es \$1,000

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): 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](http://www.richmondrent.org).

# LOS AJUSTES GENERALES ANUALES 2016 - 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**

**Ajuste General Anual para 2020 en vigor 1 de  
Septiembre: 2.9%**

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.

**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. Para obtener más información, consulte el Reglamento 602.

# ¿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'?**

- 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).**

# ¿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 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.**

## **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).

# 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**

**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**

# La Garantía Implícita de Habitabilidad y el Pacto Implícito de Disfrute Tranquilo

La "garantía implícita de habitabilidad" es una teoría legal que se ha desarrollado y definido a través de varios casos judiciales. La Corte Suprema de California ha sostenido expresamente que la "garantía implícita de habitabilidad" existe en todos los contratos de alquiler residencial. (Ver *Green v. Superior Court*, 10 Cal. 3d 616 (1974)). Esto significa que es el deber del propietario y la promesa de proporcionar a los inquilinos viviendas seguras y sanitarias, como se define en el Código Civil 1941.1 y el Código de Salud y Seguridad 17920.3, a cambio de cobrar el alquiler.

De manera similar, lo implícito en cada arrendamiento residencial de California es un convenio implícito de disfrute tranquilo, que garantiza que los inquilinos podrán disfrutar pacíficamente de sus hogares. Ver Cal. Código Civil de 1927. Esta "posesión silenciosa" incluye dos requisitos. Primero, el arrendador no puede tomar una acción que interfiera sustancialmente con el uso legal de la vivienda por parte del inquilino. En segundo lugar, el arrendador debe tomar medidas para proporcionar al inquilino el "disfrute silencioso" o la "posesión silenciosa" de la casa del inquilino si el arrendador sabe que el uso legal de la propiedad por parte del inquilino está en peligro.

# Código Civil de California 1941.1

**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.

# Código de Salud y Seguridad 17920.3

**Cualquier edificio o parte del mismo, incluida cualquier unidad de vivienda, habitación o conjunto de habitaciones, o las instalaciones en las que se encuentra el mismo, en el que existen cualquiera de las siguientes condiciones enumeradas hasta un punto que pone en peligro la vida, las extremidades, la salud, la propiedad, Se considerará la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes de los mismos y se declara que es un edificio de calidad inferior:**

- (a) El saneamiento inadecuado incluirá, entre otros, lo siguiente:
- (1) Falta de un inodoro, baño o bañera o ducha inadecuados en una unidad de vivienda.
- (2) Falta de inodoros, inodoros, baños y bañeras o duchas inadecuados por número de huéspedes en un hotel.
- (3) Falta de fregadero o cocina inadecuada.
- (4) Falta de agua corriente fría y caliente para los accesorios de plomería en un hotel.
- (5) Falta de agua corriente fría y caliente para los accesorios de plomería en una unidad de vivienda.
- (6) Falta de calefacción adecuada.
- (7) Falta u operación incorrecta del equipo de ventilación requerido.
- (8) Falta de cantidades mínimas de luz natural y ventilación requeridas por este código.
- (9) Dimensiones de la sala y el espacio inferiores a las requeridas por este código.
- (10) Falta de iluminación eléctrica requerida.
- (11) Humedad de habitaciones habitables.
- (12) Infestación de insectos, alimañas o roedores según lo determine un oficial de salud o, si no existe un acuerdo con una agencia que tenga un oficial de salud, la infestación puede ser determinada por un oficial de cumplimiento del código, como se define en la Sección 829.5 del Código Penal, al completar con éxito un curso de estudio en el tema apropiado según lo determine la jurisdicción local.
- (13) Crecimiento visible de moho, según lo determinado por un oficial de salud o un oficial de cumplimiento de códigos, como se define en la Sección 829.5 del Código Penal, excluyendo la presencia de moho que es menor y que se encuentra en superficies que pueden acumular humedad como parte de su propiedad. funcionamiento y uso previsto.
- (14) Dilatación general o mantenimiento inadecuado. \*
- \* (El código continúa pero es demasiado voluminoso para colocarlo en la diapositiva)

# Código Civil de California 1941.2

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

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

# 1950.5: Ley de depósito de seguridad

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Definición del depósito de seguridad</b>                                                         | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>¿Cuánto puede cobrar un Propietario un depósito de seguridad?</b>                                | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>¿Qué puede deducir un Propietario del depósito de seguridad?</b>                                 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Los Propietarios están obligados a ofrecer una inspección de recorrido al final del alquiler</b> | 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 90 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.

# Códigos Importantes Adicionales

Código Civil 1717- No existe una provisión de honorarios de abogado de un solo sentido. Si un contrato de arrendamiento tiene dicha disposición, se interpretará como aplicable a todas las partes en el contrato.

Código Civil 1942.5 – Ley estatal contra represalias. Proporciona daños legales y honorarios de abogados.

Código Civil 1947.3 – Los propietarios deben permitir diferentes formas de pago de alquiler y depósito además de efectivo o transferencia electrónica de fondos.

# **¡GRACIAS!**

**Programa de Renta de la Ciudad de Richmond**

**510-234-RENT (7368)**

**[Rent@ci.richmond.ca.us](mailto:Rent@ci.richmond.ca.us)**

**O**

**Visítenos:**

**[www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org)**