



CÓMO SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD EN RICHMOND

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

Monica Bejarano

Analista de Servicios

10 de diciembre de 2021

Información importante sobre las leyes y la ayuda con la renta relacionadas con el COVID-19



La moratoria de desalojo del estado (Ley de Protección del Inquilino de 2020) expiró el 30 de septiembre de 2021. A partir del 1 de octubre de 2021, no se prohíbe el desalojo por falta de pago de renta de los inquilinos que sigan sufriendo dificultades económicas. En lugar de tener que pagar sólo el 25% de la renta (entre marzo de 2020 y el 30 de septiembre de 2021), los arrendadores pueden exigir el 100% de la renta.



Encuentre recursos para inquilinos, arrendadores y propietarios afectados por el COVID-19

A pesar de que la moratoria estatal de desalojos ha terminado, los inquilinos y los arrendadores pueden seguir solicitando la ayuda de emergencia con la renta a través de housingiskey.com para evitar el desalojo. Los arrendadores deben saber cómo su capacidad de desalojo está ligada a la solicitud de la ayuda con la renta.

Desalojos y ayuda con la renta



!!!!

Los arrendadores que busquen desalojar por falta de pago de la deuda de renta acumulada debido a las dificultades por COVID-19 entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, deben presentar ante la corte una declaración de que, antes de presentar la demanda de desalojo, han solicitado la ayuda gubernamental para la renta, pero la solicitud fue denegada. El arrendador debe proporcionar a la corte una copia de la decisión final del programa gubernamental pertinente de ayuda con la renta indicando que su solicitud de ayuda gubernamental con la renta fue denegada.



!!!!

Los arrendadores también deben demostrar a la corte que no han recibido una notificación o verificación del programa gubernamental pertinente de ayuda con la renta que indique que el inquilino presentó una solicitud completa de ayuda con la renta para cubrir la deuda de renta exigida.

Desalojos y ayuda con la renta



!!!!

Antes de presentar una demanda de desalojo, los arrendadores deben demostrar a la corte que han presentado una solicitud completa de ayuda con la renta para cubrir la deuda de renta exigida. Además, deben haber transcurrido 20 días desde la fecha en que el arrendador presentó la solicitud de ayuda con la renta o desde la fecha en que el arrendador presentó al inquilino un aviso de 3 días por impago de la renta.



!!!!

Además de notificar la demanda de desalojo al inquilino (citación y demanda), los arrendadores deben notificar al inquilino copias de cualquier declaración requerida y de la(s) decisión(es) final(es) presentada(s) ante la corte. La ausencia de estas copias será motivo suficiente para conceder un recurso de nulidad (detener o anular) de la notificación de la citación



!!!!

Por último, el arrendador debe proporcionar a la corte una declaración, bajo pena de perjurio, de que la deuda de renta exigida en la demanda de desalojo se acumuló por la renta que se estableció inicialmente el 1 de octubre de 2021 o después.

Agenda

Vista general de la ordenanza de renta

Leyes, políticas y procedimientos

Peticiones del inquilino para reducir la renta

Desalojos

Garantía implícita de habitabilidad

Pagos de reubicación

Entrada del arrendador para hacer reparaciones

Limitaciones de las leyes estatales y locales sobre la capacidad del arrendador para aumentar o cobrar la renta

Problemas de habitabilidad y ruptura del contrato de arrendamiento

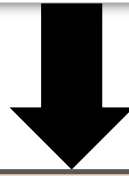
¿Qué propiedades están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond?

Totalmente cubiertas
("unidades de renta
controlada"): control de
la renta y protecciones
de desalojo por causa
justa



- ✓ Propiedades con múltiples unidades, construidas el 1 de febrero de 1995 o antes

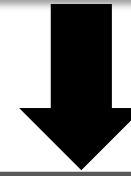
Cubiertas parcialmente:
sólo protecciones de
desalojo por causa
justa
(sin control de la renta)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Construcción nueva" o construcción posterior al 1 de febrero de 1995*

*Costa Hawkins requiere que las unidades tengan un certificado de ocupación (es decir, que los permisos son definitivos y la unidad es apta para ser habitada).

Totalmente exentas:
sin control de la
renta y sin requisitos
de causa justa para
el desalojo



- ✓ Cuando el arrendador y el inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se ha añadido una unidad de vivienda accesoria (ADU) permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Hogares de ancianos

UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)

Unidades de vivienda accesorias (ADU) y la Ordenanza de Renta



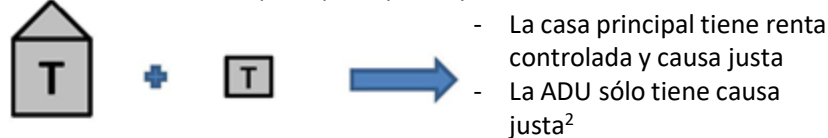
Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad es una ADU permitida, entonces:



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



Si ambas unidades son ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad es una ADU, entonces:



Si ambas unidades son ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad no es una ADU permitida:



Si la casa principal es ocupada por inquilinos y la 2ª unidad por el propietario, entonces:



Clave

O = ocupado por el propietario
(residencia primaria)

T = ocupado por el inquilino



Casa principal



ADU permitida



2ª unidad no permitida

Nota: todas las unidades están exentas de control de la renta si fueron construidas después de 1995

Para más información sobre los requisitos de las ADU, póngase en contacto con la División de Planificación al (510) 620-6706

Para más información sobre el control de la renta y la causa justa, póngase en contacto con el Programa de Renta al (510) 234-RENT (7368)

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)
2. RMC 11.100.030 (d)(5)

La Renta Máxima Permitida (MAR) es:

La renta máxima que se puede cobrar por una **Unidad de Renta Controlada**

Puede ajustarse a la baja si hay una disminución de la habitabilidad o una reducción del espacio o los servicios.

Equivale a la **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (AGA)** + Ajustes Individuales de la Renta (aprobados a través del proceso de petición)

La Renta Base incluye la renta inicial pagada por el inquilino más los servicios que se incluyen en la renta inicial (agua, basura, electrodomésticos suministrados, etc.)

Leyes, políticas y procedimientos

Ley estatal que regula la habitabilidad

La ley estatal requiere que el arrendador proporcione unidades de renta que cumplan ciertas normas de habitabilidad. Esta ley también se conoce como la Garantía Implícita de Habitabilidad (Código Civil 1941.1, Código de Salud y Seguridad 17920.3).

El Código Local de Vivienda (Código Municipal de Richmond) refleja las normas de habitabilidad del Estado, pero proporciona claridad y detalles sobre esas normas de habitabilidad (por ejemplo, la temperatura mínima requerida del “agua caliente” proporcionada).

Garantía Implícita de Habitabilidad

Sección 1941.1 del Código Civil

En todos los contratos de renta residencial en California está implícita una garantía de habitabilidad. Los arrendadores deben proporcionar unidades de renta que estén en condiciones “habitables” y aptas para vivir. Para que la propiedad sea habitable, debe tener todo lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización/protección eficaz contra la intemperie del techo y las paredes exteriores, incluyendo que las ventanas y las puertas no estén rotas.
- ✓ Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, incluyendo agua corriente caliente y fría, conectadas a un sistema de evacuación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluyendo la iluminación, el cableado y el equipo, en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Edificios, terrenos y anexos limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) que estén libres de escombros, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas.
- ✓ Recipientes de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y barandillas en buen estado.
- ✓ Un inodoro, un lavamanos y una 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 un lavadero, que no puede ser de un material absorbente (por ejemplo, madera).
- ✓ Iluminación natural en todas las habitaciones 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 a un pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, los garajes y los sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de seguridad operables en las puertas de entrada principales de las unidades de renta y dispositivos de cierre o seguridad operables en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de los edificios de unidades múltiples, como los dúplex y los complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

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

Responsabilidades del inquilino

Sección 1941.2 del Código Civil

Un inquilino debe cuidar razonablemente la propiedad rentada y las zonas comunes, como los pasillos. Esto significa que el inquilino debe mantener esas zonas en buen estado. El inquilino también debe reparar todos los daños que cause o que sean causados por los invitados, hijos o mascotas del inquilino. La sección 1941.2 del Código Civil de California requiere que el inquilino haga todo lo siguiente:

- ✓ Mantener las instalaciones “tan limpias e higiénicas como el estado de las mismas lo permita”.
- ✓ Utilizar y operar correctamente las instalaciones de gas, eléctricas y de plomería. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen la sobrecarga de las tomas de corriente, tirar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier instalación de gas, eléctrica o de plomería se ensucie).
- ✓ Eliminar la basura y los desperdicios de forma limpia e higiénica.
- ✓ No destruir, dañar o desfigurar las instalaciones, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ No retirar ninguna parte de la estructura, la unidad de vivienda, las instalaciones, el equipo o los accesorios, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar las instalaciones como vivienda y usar las habitaciones para sus fines adecuados. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como tal y no como cocina.
- ✓ Notificar al arrendador cuando las cerraduras de seguridad y de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente.

Pasos para abordar los problemas de habitabilidad



Póngase en contacto con el Programa de Renta para informarse sobre sus derechos según la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección de Propietarios de Viviendas, así como de la ley estatal aplicable.



Documente el problema.

- Escriba carta(s) de queja (conservé copias firmadas) y considere la prueba de envío
- Tome fotos o videos del problema y adjúntelos a la(s) carta(s) de queja

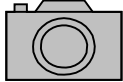


Si el arrendador no responde a las quejas, el inquilino puede programar una inspección de la vivienda con la ciudad de Richmond. Los inquilinos que residen en viviendas subvencionadas, como las de la Sección 8, deben ponerse en contacto con la Autoridad de la Vivienda para programar una inspección.



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

Consejos para documentar los problemas de habitabilidad



Se aconseja a los inquilinos que escriban cartas o correos electrónicos de queja de habitabilidad al arrendador y/o al administrador de la propiedad. Adjuntar fotos o vídeos a la carta o al correo electrónico es una forma eficaz de documentar el problema. Espere estas quejas y comunicaciones y guarde copias para sus propios registros.



Si mantiene una comunicación verbal con un inquilino, se recomienda resumir la conversación por escrito para evitar disputas o malentendidos innecesarios.



Si el arrendador no responde a las quejas legítimas, el inquilino puede considerar la posibilidad de documentar el problema de habitabilidad mediante una inspección por parte de la ciudad, para que ésta pueda obligar al arrendador a arreglar el o los problemas.

Línea de
tiempo

de

eventos

Utilizar un enfoque cronológico para memorizar los problemas es importante para enmarcar la narración, si el caso llegara a una audiencia de la Junta de Rentas o a una corte.



Tome en cuenta que todo lo que escriba puede pasar a formar parte de una acción judicial en la que usted tendría que comparecer ante un juez para explicar su queja. En otras palabras, puede dañar su propia credibilidad si su carta o correo electrónico le hace parecer poco razonable o de tono abusivo.

Solicitar una inspección de la vivienda



Para solicitar una inspección de la vivienda, póngase en contacto con el Programa de Inspección de Renta Residencial de la ciudad de Richmond al 510-690-8260 o en richmondrrip@ci.richmond.ca.us. **Nota: la información de contacto del arrendador debe ser proporcionada al momento de la solicitud.**

Inquilinos de la Sección 8: si los inquilinos de la Sección 8 creen que su arrendador está violando los términos del Contrato de Pago de Ayuda con la Renta o del contrato de arrendamiento, póngase en contacto con la Autoridad de la Vivienda del Condado de Contra Costa, llamando al 925-957-7023.



Una vez que se determine que es necesaria una inspección, por lo general, pueden pasar hasta 10 días después de hacer la solicitud para que la inspección se lleve a cabo.



El inspector notificará al arrendador si se encuentran violaciones del código y el arrendador puede enfrentarse a tasas o multas por no corregir las violaciones.

Peticiones del inquilino para reducir la renta

Criterios para hacer una petición de reducción de renta por problemas de habitabilidad

Un inquilino puede solicitar la reducción de su renta si se cumplen los siguientes criterios:

- El arrendador ha sido informado de los problemas
- Hay una disminución de la habitabilidad o una reducción del espacio o de los servicios
- El inquilino reside en una unidad de renta totalmente cubierta (donde se aplican tanto el control de la renta como las protecciones contra el desalojo).

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 Rentas.

Los inquilinos de las unidades de renta parcialmente cubiertas pueden solicitar una mediación a través del Programa de Rentas para intentar resolver los problemas con el arrendador.

Presentar una petición puede conducir a una audiencia



Después de presentar una petición por problemas de habitabilidad, el arrendador y el inquilino, o sus representantes, tienen que asistir a una audiencia, donde ambas partes pueden presentar sus pruebas. Alternativamente, el examinador de la audiencia también puede optar por emitir una decisión administrativa si no hay objeciones por parte de la parte contraria.



El examinador de la audiencia del Programa de Renta examina las pruebas presentadas en la petición y las objeciones de la parte contraria y escucha el testimonio de ambas partes. La decisión de conceder un reembolso de la renta y una orden de reducción de la misma suele ocurrir varias semanas después de la celebración de la audiencia. Ambas partes pueden apelar la decisión del examinador de la audiencia en un plazo de 35 días a partir de la fecha de la decisión. Si se apela la decisión, la Junta de Rentas conformada por 5 miembros actúa como un tribunal de apelación y emite una decisión final, que puede ser apelada ante la Corte Superior.

Desalojos

Causa justa para el desalojo

RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales sólo pueden ser desalojados por una de las siguientes “causas justas” (la notificación debe indicar el motivo):

- Falta de pago de la renta
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- Molestias
- No dar acceso
- Desalojo temporal para acometer reparaciones sustanciales*
- Mudanza del propietario al inmueble*
- Retirada del mercado de rentas*
- Renta temporal

*Se requiere un pago de reubicación – Véase la Ordenanza de Reubicación establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)

Molestias

Los arrendadores pueden proceder a un proceso de desalojo si el comportamiento de un inquilino crea una “molestia”. Las molestias pueden llevar a problemas de habitabilidad. Las molestias pueden incluir, pero no se limitan a:

- Comportamiento que resulte en un peligro sustancial para la salud y la seguridad de los inquilinos y vecinos
- Comportamiento que impida a otros inquilinos o vecinos disfrutar tranquilamente de la vida en su propiedad, como por ejemplo:
 - Música/ruido con mucho volumen y continuamente
 - Peleas repetidas o continuas, gritos, ladridos de perros
 - Malos olores de la zona del contenedor de basura
- Participar en actividades ilegales (por ejemplo, tráfico de drogas).
- Vehículos abandonados, equipos, aparatos, vallas, estructuras o follaje inseguros
- Hacinamiento de una habitación con ocupantes
- Fumar
- Deterioro de la propiedad

Los inquilinos están obligados a cumplir con las disposiciones establecidas en la Sección 1941.2 del Código Civil (a discutirse en la diapositiva 10).

Requisitos de la notificación de advertencia por escrito RMC 11.100.050(d)

Debe entregarse ANTES de una notificación de extinción del arrendamiento si la causa justa para el desalojo es:

- Incumplimiento del contrato de arrendamiento**
 - Molestias**
 - No dar acceso**
-
- Debe proporcionar un “período razonable” de no menos de cinco (5) días para subsanar o corregir la infracción antes de entregar un aviso de extinción del arrendamiento
 - Debe indicar que la falta de subsanación puede dar lugar al desalojo
 - Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable (por ejemplo, un inquilino puede requerir un tiempo adicional para subsanar la falta si tiene alguna discapacidad)
 - 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, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias.

Problemas de habitabilidad y desalojos

Los problemas de habitabilidad pueden usarse como defensa en una demanda de desalojo. Los desalojos como represalia son ilegales.

La documentación cronológica es clave para proteger el arrendamiento

El arrendador debe cumplir con la Ordenanza de Renta para poder desalojar

Si una Unidad de Renta Controlada se está deteriorando y el arrendador intenta poner fin al arrendamiento, el inquilino puede utilizar el/los problema(s) de habitabilidad como defensa ante una demanda de desalojo. Un intento de desalojo de un inquilino basado en que el inquilino haya presentado una solicitud de inspección de la vivienda, por lo general, se considera una represalia y, por lo tanto, ilegal.

Es importante documentar cronológicamente su respuesta y las medidas tomadas para los problemas de habitabilidad que el inquilino le haya notificado, ya que no hacerlo puede mostrar un patrón o esfuerzo por parte del arrendador para forzar ilegalmente al inquilino a mudarse o de “**desalojar constructivamente**” al inquilino.

Si un examinador de audiencias emite una decisión para reembolsar o reducir la renta hasta que se arregle un problema de habitabilidad y el arrendador no emite el reembolso, reduce la renta y/o arregla el problema, el inquilino puede utilizar el incumplimiento del arrendador como defensa para una demanda de desalojo.

Pagos de reubicación

Problemas de habitabilidad y pagos de reubicación temporal

Ayuda para la reubicación temporal

De acuerdo con la Ordenanza de Reubicación (R.M.C. §11.102 y siguientes), si los problemas de habitabilidad son tales que las reparaciones y la reducción requieren que el inquilino se reubique temporalmente, el arrendador debe pagar la reubicación temporal.

Ayuda para la reubicación permanente

El arrendador y el inquilino pueden acordar un pago de reubicación permanente si, una vez finalizado el período de reubicación temporal, el inquilino no desea volver a mudarse a la unidad y, en cambio, encuentra una vivienda permanente alternativa.

Pago de reubicación temporal

RMC 11.100.050

RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuando deban desalojar temporalmente para que el arrendador pueda realizar reparaciones sustanciales
- La notificación del derecho al pago de reubicación debe entregarse junto con la notificación de extinción del arrendamiento
- El monto del pago de reubicación se determina mediante una resolución del Ayuntamiento

Montos de pago de reubicación temporal en 2021

Descripción del concepto	Monto	Período
Hotel o motel	\$161,99	Por día, por hogar
Gastos de comida	\$32,61	Por día, por persona
Lavandería	\$1,08	Por día, por hogar
Alojamientos para mascotas	Gato - \$31,53 Perro - \$56,54	Por día, por animal

Los montos aplicables se pagarán semanalmente, calculados diariamente, como mínimo. Alternativamente, el arrendador puede proporcionar una vivienda comparable ubicada en Richmond. En tal caso, el arrendador proporcionará pagos por día hasta que el inquilino y sus posesiones se hayan mudado a la Unidad de Renta comparable. (RMC Sección 11.102.030(g))

El arrendador deberá efectuar inmediatamente los pagos de reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de reubicación, Sección 11.102.030(a)(1))

Montos de pago de reubicación permanente en 2021

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

Límite máximo según el tipo de unidad	Monto base	Monto por hogar de inquilinos calificados
Estudio	\$3.796,32	\$4.410,57
1 Dormitorio	\$5.861,91	\$6.754,45
2+ Dormitorios	\$7.982,93	\$9.154,88

- (a) Si una unidad de renta está ocupada por un solo inquilino, la totalidad de los pagos de reubicación por unidad se pagarán al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la unidad de renta, el monto total de los pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por unidad de renta, se distribuirán por inquilino e incluyen un límite máximo por unidad de renta.
- (c) Un “hogar de inquilinos calificados” es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitada o que tenga al menos un hijo menor de edad dependiente, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

Montos de pago de reubicación permanente en 2021

Retirada del mercado de rentas o reparaciones sustanciales (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) O debido a una orden de una agencia gubernamental para que el inquilino desocupe la unidad de renta u otra condición descrita en la sección 11.102.030(c) del Código Municipal de Richmond

Límite máximo según el tipo de unidad	Monto base	Monto por hogar de inquilinos calificados
Estudio	\$7.648,09	\$8.764,59
1 Dormitorio	\$11.723,82	\$13.509,99
2+ Dormitorios	\$15.910,42	\$18.310,84

- (a) Si una unidad de renta está ocupada por un solo inquilino, la totalidad de los pagos de reubicación por unidad se pagarán al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la unidad de renta, el monto total de los pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por unidad de renta, se distribuirán por inquilino e incluyen un límite máximo por unidad de renta.
- (c) Un “hogar de inquilinos calificados” es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitada o que tenga al menos un hijo menor de edad dependiente, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

**Entrada del arrendador para
hacer reparaciones**

Problemas de habitabilidad y entrada lícita del arrendador para hacer reparaciones

SE REQUIERE UN
AVISO CON 24
HORAS DE
ANTICIPACIÓN PARA
ENTRAR

Si un inquilino informa al arrendador sobre un problema de habitabilidad, el arrendador tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias. El arrendador, o su(s) representante(s), tienen derecho a entrar en la unidad de renta para realizar las reparaciones tras avisar al inquilino por escrito con al menos 24 horas de anticipación.

El abuso del derecho
de entrada puede
llevar a la
congelación de la
renta o a sanciones

El arrendador no puede abusar del derecho de entrada y debe seguir las normas específicas establecidas en el Código Civil 1954. El abuso del derecho de entrada puede dar lugar a que el arrendador no pueda reajustar la renta según el mercado si el inquilino se ve obligado a desalojar como consecuencia de esto (es decir, el “desalojo constructivo”). Además, según el Código Civil de California 1940.2, un arrendador puede 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 California 1954.

El inquilino no
necesita estar
presente para que el
arrendador pueda
entrar lícitamente

El Inquilino tiene derecho a estar presente durante la inspección, pero el Código Civil 1954 no le da derecho a negar la entrada porque el inquilino no pueda estar presente en el momento de la entrada. Negar al arrendador la entrada legítima porque el inquilino no puede estar presente en el momento de la entrada puede dar al arrendador el derecho a desalojar al inquilino en virtud de las disposiciones de causa justa de la Ordenanza de Renta.

Entrada del arrendador en virtud del Código Civil de California 1954

- El arrendador puede entrar sólo en los siguientes casos:
 - En caso de emergencia.
 - Para realizar las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados o exhibir la unidad de vivienda a los posibles o reales compradores, hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas o para realizar una inspección de acuerdo con la subdivisión (f) de la Sección 1950.5.
 - Cuando el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones.
 - En cumplimiento de una orden judicial.
 - Para los fines establecidos en el Capítulo 2.5 (comenzando con la sección 1954.201) (para comprobar la sub medición del agua)
 - Cumplir con las disposiciones del Artículo 2.2 (comenzando con 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 normas en los patios, balcones, etc.)
- Los arrendadores no pueden entrar para realizar inspecciones generales.
- El arrendador debe notificar al inquilino por escrito la entrada, al menos 24 horas antes de la misma
- El arrendador no necesita dar un aviso escrito o verbal para entrar para responder a una emergencia (como un incendio, una inundación, etc.), un abandono o si el inquilino está presente y da su consentimiento en el momento de la entrada.
- El inquilino no puede exigir estar presente cuando el arrendador entre
- La entrada debe ser durante el “horario hábil normal”
- El arrendador debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación por escrito
- En Richmond, es “causa justa” desalojar a un inquilino que niegue al arrendador la entrada legal después de que el inquilino haya sido advertido para dejar de negar el acceso legal y, aún así, continúe haciéndolo.

Limitaciones de las leyes estatales y locales sobre la capacidad del arrendador para aumentar o cobrar la renta

Ley de California y el derecho del inquilino a retener la renta por problemas de habitabilidad

La Sección 1942.4 del Código Civil de California impide que el arrendador exija la renta, la cobre, emita una notificación de aumento de la renta o emita una notificación de 3 días para el pago de la renta o de renuncia cuando se den estos cuatro factores:

- La unidad de renta carece sustancialmente de alguna característica de habitabilidad enumerada en el Código Civil 1941.1 o viola el Código de Salud y Seguridad 17920.10 o se considera y se declara subestándar, tal y como se explica en la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad, porque las condiciones enumeradas en dicha sección existen hasta el punto de poner en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes.
- Un funcionario público o un empleado responsable de la aplicación de cualquier ley de vivienda (esto podría incluir a los empleados de la Autoridad de la Vivienda de Richmond (RHA) que realizan las inspecciones de Normas de Calidad de la Vivienda (HQS)), después de inspeccionar la unidad de renta, notifica por escrito al arrendador o a su representante que debe eliminar la molestia o reparar la condición subestándar.
- La condición continúa existiendo sin ser mitigada durante 35 días más allá de la fecha de la notificación por escrito proporcionada por el funcionario o empleado público responsable de hacer cumplir las leyes de vivienda.
- La condición denunciada no fue causada por el inquilino.

El arrendador que infrinja esta ley es responsable ante el inquilino por los daños reales y los daños especiales (legales) por un monto no inferior a \$100,00 ni superior a \$5.000,00.

Los problemas de habitabilidad pueden hacer que el arrendador no pueda subir la renta

Un examinador de audiencias puede denegar a un arrendador un futuro aumento de la renta por desocupación si hay pruebas de que hubo intención por parte del arrendador de forzar al inquilino al no arreglar las cosas

Según los reglamentos de la Junta de Rentas, si un inquilino se muda de una Unidad de Renta Controlada debido a problemas de habitabilidad no mitigados, la Junta de Rentas puede considerar esto como un desalojo involuntaria. Si un inquilino se va como resultado de los problemas de habitabilidad no mitigados, el nivel de renta del siguiente inquilino se mantiene en el mismo nivel que estaba pagando el inquilino que se vio obligado a desalojar.

El incumplimiento de una orden de los examinadores de audiencias puede llevar a la denegación de los aumentos de AGA

Si el examinador de audiencias de la Junta de Rentas ordena a un arrendador que haga reparaciones, reduzca la renta o reembolse las rentas cobradas en exceso y el arrendador no cumple con la decisión del examinador de audiencias, el examinador de audiencias puede denegar los Ajustes Generales Anuales de aumento hasta que el arrendador entre en cumplimiento

Incumplimiento del contrato de arrendamiento

Ley de Incumplimiento de Arrendamiento

Código Civil de California 1951.2

- ❖ Si un inquilino “rompe” un contrato de arrendamiento, es responsable de la renta pagada, pero sólo si:
 - El arrendador intenta mitigar los daños por rentas no pagadas haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad.
- ❖ En otras palabras, si un inquilino rompe el contrato, el arrendador no puede hacerle pagar la renta no pagada, a menos que pueda demostrar que hizo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad y aún así no pudo encontrar un sustituto/nuevo inquilino.
- ❖ Aunque un inquilino rompa el contrato, el arrendador no puede cobrar al inquilino TODA la renta que queda por pagar en el contrato. Por ejemplo, si un inquilino rompe el contrato a los seis meses, el arrendador no puede cobrarle los seis meses restantes de renta. El arrendador sólo puede cobrar la renta a medida que vaya venciendo, durante lo cual debe seguir haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad.

Problemas de habitabilidad e incumplimiento del contrato de arrendamiento

Los problemas de habitabilidad considerables pueden permitir que el inquilino desaloje sin previo aviso

Si un inquilino desaloja una unidad de renta por problemas de habitabilidad, la ley puede permitirle terminar su arrendamiento sin dar un aviso por escrito con 30 días de anticipación. Si un inquilino desaloja la propiedad y es demandado por el arrendador por el impago de la renta, en última instancia, el derecho del inquilino a desalojar sin avisar se decidiría en una corte.

Los problemas considerables de habitabilidad pueden permitir que el inquilino desaloje la unidad de renta sin ser responsable de las rentas impagadas que queden en el contrato

Si un inquilino desaloja su unidad de renta debido a problemas considerables de habitabilidad, la ley puede permitirle desalojar la unidad sin ser responsable de las rentas impagadas que queden en el contrato de arrendamiento a plazo fijo. Dado que el arrendador promete (implícitamente) cumplir con la garantía implícita de habitabilidad cuando firma un contrato de arrendamiento, el inquilino puede argumentar que el arrendador incumplió realmente el contrato de arrendamiento al no respetar la garantía implícita de habitabilidad. Sin embargo, en última instancia, la responsabilidad del inquilino o del arrendador por el incumplimiento del contrato de arrendamiento se decidiría en la corte*.

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

La mediación como opción para resolver los problemas de habitabilidad

- Tanto el arrendador como el inquilino pueden solicitar una mediación a través del Programa de Renta para resolver los conflictos de habitabilidad.
- Las mediaciones (informales o formales) pueden programarse en semanas, mientras que el proceso de petición puede durar meses.
- Las mediaciones suelen tener un carácter menos conflictivo y los participantes suelen mejorar sus relaciones gracias a una mejor comunicación y comprensión.

¡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
Richmond. También puede enviar un correo
electrónico al Programa de Renta:**

rent@ci.richmond.ca.us