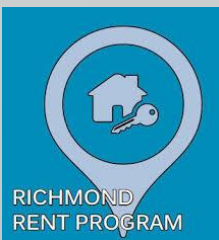


Cómo Afirmar Sus Derechos Como Inquilino en Richmond

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

27 de Mayo, 2022

Presentdo por: Monica Bejarano, Analista de
Servicios Sénior



TEMAS PRESENTADOS

¿Qué es la Ordenanza de Renta y Qué Derechos Ofrece a los Inquilinos?

Cómo la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protecciones para los Propietarios (en adelante "Ordenanza de Renta") nivela el campo de juego para los Inquilinos en Richmond

Cómo Afrimar su Derecho a la Renta Legal

Cómo Afirmar su Derecho a una Vivienda Habitable y a los Servicios de Vivienda Estables

Cómo Afirmar sus Derechos de "Justa Causa Para el Desalojo," Incluyendo su Derecho a la Asistencia para la Reubicación y su derecho contra el Acoso, y el Desalojo Ilegal o "Constructivo."

¿CUÁL ES EL OBJETIVO DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND?

Promover **la estabilidad del vecindario y de la comunidad, una vivienda saludable, y la asequibilidad para los inquilinos** en la Ciudad de Richmond mediante el control de los aumentos excesivos de renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, asegurando al mismo tiempo a los propietarios un rendimiento justo.

Cómo la Ordenanza de Renta de Richmond Niveló el Campo de Juego para los Inquilinos en Richmond

Derechos del Inquilino Antes y Después de la adopción de la Ordenanza de Renta Como Ley :

ANTES DE QUE LA ORDENANZA DE RENTA SE HICIERA LEY	DESPUÉS DE QUE LA ORDENANZA DE RENTA SE HICIERA LEY
<p>Los inquilinos podían ser desalojados por cualquier razón o sin ella (la ley federal aún prohibía los desalojos discriminatorios antes de la aprobación de la Ordenanza de Renta) y podían ser desalojados sin culpa alguna y no recibir ninguna ayuda de reubicación.</p> <p>Las rentas podían aumentar sin límite: antes de que la Ordenanza de Renta se convirtiera en ley, los inquilinos de Richmond sufrían aumentos de renta de hasta el 30%.</p> <p>Los inquilinos tenían un recurso limitado para obligar a los propietarios a ofrecer condiciones de vida habitables o a resolver una reducción de los servicios de vivienda. El único recurso de los inquilinos era demandar en el Tribunal de Reclamaciones de Menor Cuantía o en el Tribunal Superior.</p>	<p>Los inquilinos sólo podían ser desalojados si el propietario tenía una de las 8 causas justas requeridas para desalojar. Los inquilinos tienen derecho a una ayuda de reubicación si son desalojados por causas ajenas a su voluntad (por ejemplo, el desalojo por parte del propietario o la salida del negocio de alquiler a través de la Ley Ellis)..</p> <p>Las rentas de las unidades de renta controlada sólo podían aumentarse anualmente por la inflación (índice de precios al consumo) o si el propietario recibía un aumento de renta justo a través del proceso de petición de ajuste de renta de la Junta de Rentas.</p> <p>Los inquilinos pueden recurrir a través del Proceso de Petición de Ajuste de Renta para obligar al propietario a proporcionar condiciones de vida habitables y mantener los servicios de la vivienda que están incluidos en la renta.</p>

Visión General de la Ordenanza de Renta de Richmond

Rentas Estabilizadas

Los aumentos de renta se limitan a la adaptación general anual (100% del IPC)

El Retroceso de la Renta

"Rentas base" retrocedidas a la renta pagada por el Inquilino el 21 de julio de 2015, o la primera fecha de un nuevo arrendamiento.

Protección Contra el Desalojo

Los propietarios deben tener una de las ocho "causas justas" para terminar el arrendamiento o desalojar y pagar la ayuda de reubicación para los desalojos "sin culpa".

Rentas Ajustables

Los inquilinos pueden solicitar a la Junta de Rentas una reducción de la renta debido a una reducción de la habitabilidad, de los servicios o del número de compañeros de vivienda permitidos. El propietario puede solicitar un aumento de la renta a través de la petición de devolución justa.

¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente cubierto ("Unidades de Renta Controlada"): Control de la renta y protección de la causa justa de desalojo

- ✓ Propiedades de varias unidades construidas el 1 de febrero de 1995 o antes

Cubierto parcialmente: Sólo se protege la justa causa de desalojo (No se controla la renta)

- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Construcciones nuevas" realizadas después del 1 de febrero de 1995*.

*Costa Hawkins requiere que las unidades sean permitidas con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es adecuado para la habitabilidad residencial).

Totalmente exento: No hay control de la renta ni protecciones para el desalojo por causa justa

- ✓ El Propietario y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Casas Unifamiliares en las que se ha añadido una ADU permitida, y la casa principal está ocupada por el propietario
- ✓ Casas de Retiro

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

Las rentas están reguladas. La renta máxima permitida se calcula tomando la renta base + los ajustes generales anuales (aumento del coste de la vida) + cualquier ajuste de la renta individual permitida que sea ordenado por un Examinador de la Audiencia.

Ajuste general anual (AGA): 100% del índice de precios al consumo en la zona de la bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición: Mecanismo para aumentar o disminuir el MAR en base a los motivos permitidos por la Ordenanza de Rentas

Renta Base: Requiere que las rentas se devuelvan a la renta efectiva a partir del 21 de julio de 2015, o a la primera renta cobrada en su totalidad para los Inquilinos que se mudaron después del 21 de julio de 2015

Protección de la Justa Causa de Desalojo

el propietario debe tener una de las ocho "causas justas" para rescindir el contrato de arrendamiento

- 1) Falta de Pago de Renta
- 2) Violación del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No dar acceso a la vivienda
- 5) Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del Propietario/familiar del Propietario
- 7) Retiro del mercado de Renta (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento Temporal

Protecciones Contra el Desalojo



Causa Justa para el Desalojo R.M.C. 11.100.050(a)

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

- 1. Falto de Pago de Renta** (después de haber recibido un aviso de tres días para que pague o renuncie)
- 2. Violación del Contrato de Arrendamiento** (si el inquilino continúa violando el contrato después de haber sido advertido por escrito para que cese la violación)
- 3. Molestias** (si el Inquilino continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de causarlas)
- 4. No Dar Acceso** (si un Inquilino continúa negando al Propietario la entrada legal según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para dejar de negar la entrada legal)
- 5. Desalojo Temporal para Realizar Reparaciones Sustanciales*.**
- 6. Mudanza del Propietario***
- 7. Retiro del Mercado de Renta (Ley Ellis)***
- 8. Arrendamiento Temporal**

**Se requiere un pago de Reubicación – Vea la Ordenanza de Reubicación establecida por el Consejo de la Ciudad (RMC 11.102)*

REQUISITOS DEL AVISO POR ESCRITO

R.M.C. 11.100.050(d)

- Debe entregarse ANTES de una notificación de terminación del arrendamiento si la causa justa para el desalojo es:
 - Violación del Contrato de Arrendamiento
 - Molestias
 - No Dar Acceso
- Debe proporcionar al inquilino un "período razonable" de no menos de 5 días para corregir la violación antes de entregar un aviso de terminación del arrendamiento
- Debe indicar que si no se corrige puede provocar el desalojo
- Debe informar al Inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable
- Debe incluir el número de contacto del Programa de Renta
- Incluirá instrucciones para el cumplimiento
- Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias
- Formulario de aviso de advertencia disponible en:

<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: REGLAS DE NOTIFICACIÓN

REGLAMENTO DE LA JUNTA DE RENTA 1001

- El propietario debe presentar una copia de cualquier notificación de terminación del contrato de arrendamiento entregada al inquilino dentro de los 2 días hábiles siguientes a la entrega, junto con una prueba de la entrega.
- La notificación de terminación de la tenencia debe entregarse en línea en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>. En el caso de propiedades con cinco o menos unidades, el propietario puede presentar la notificación por correo. El Programa de Renta no acepta avisos de terminación por correo electrónico.
- La falta de presentación de la notificación de terminación de la tenencia a tiempo puede ser afirmada por el Inquilino como una defensa afirmativa en un procedimiento de retención ilegal (desalojo).

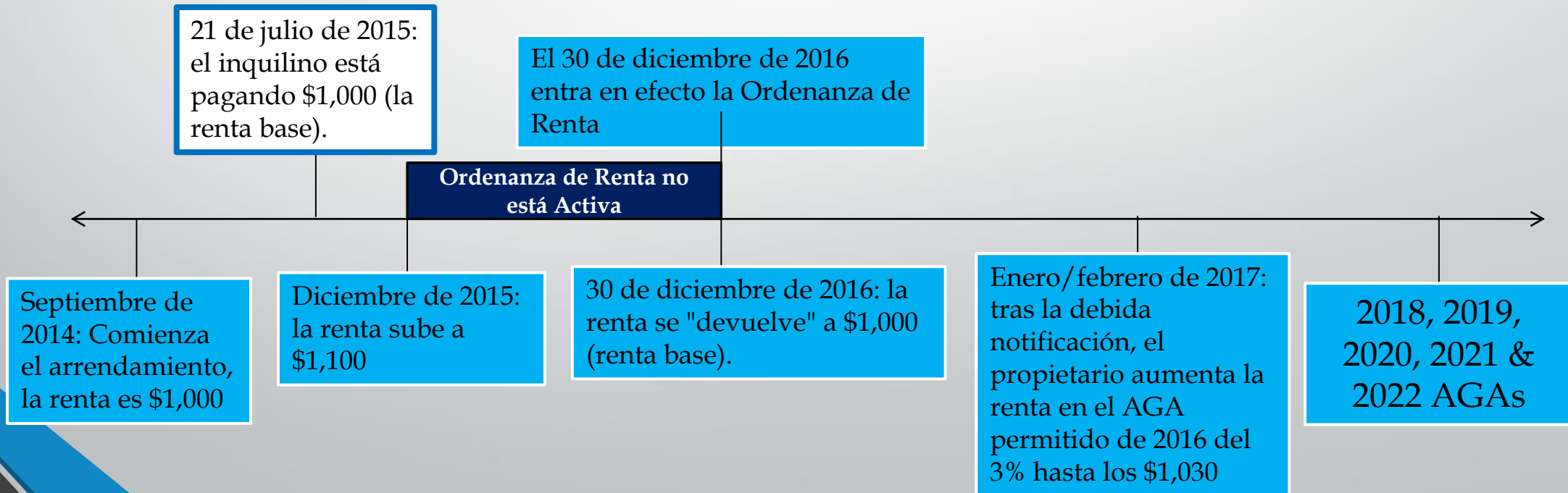


Rentas Estabilizadas

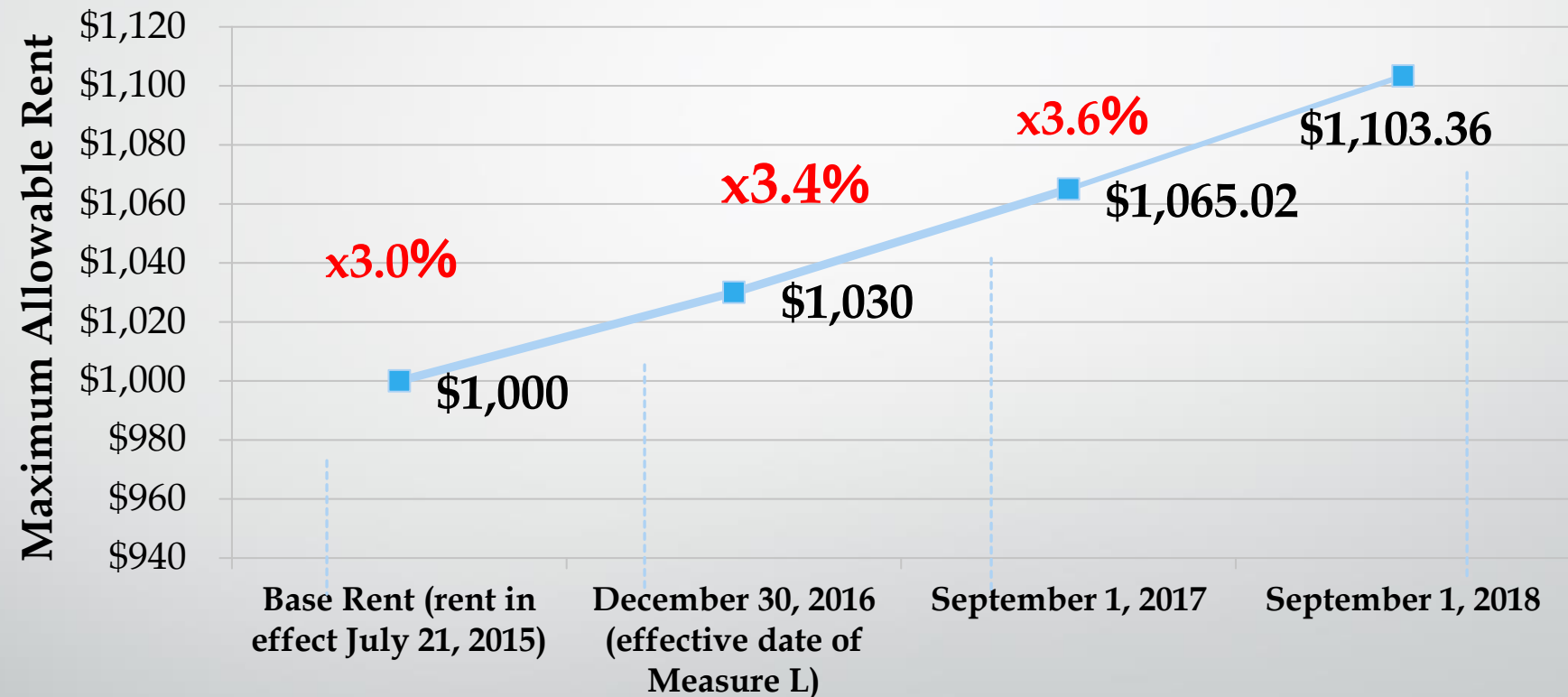
LA CREACIÓN DE UNA NUEVA RENTA "BASE" DEBIDO A LA REVISIÓN DE RENTA

De acuerdo con la Ordenanza de Renta, se **requiere que las rentas se devuelven** a la renta efectiva el **21 de julio de 2015** O a la renta efectiva en la **primera fecha en que se cobró la renta después del 21 de julio de 2015.**

Ejemplo:



RENTA MÁXIMA PERMITIDA (MAR): EJEMPLO



Nota: Los aumentos de renta de la AGA no son automáticos; los aumentos de renta sólo pueden entrar en efecto si el arrendamiento comenzó antes del 1 de septiembre del año anterior y DESPUÉS de que se haya entregado una notificación adecuada de 30 días a la Junta de Rentas en www.richmondrent.org.

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Qué es la AGA y cómo se calcula?

Aumento anual admisible del coste de la vida basado en el 100% del índice de precios al consumo (tasa de inflación)

¿Cuándo se puede cobrar la primera AGA tras el inicio de un nuevo arrendamiento?

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

¿En qué momento del año se puede cobrar la AGA?

La AGA puede tomarse el 1 de septiembre de cada año, tras el correspondiente aviso legal.

¿Pueden los propietarios "acumular" los aumentos de la AGA?

Sí, se puede recuperar cada año un límite del 5% de los AGAs previamente aplazados, más el AGA del año en curso, pero no se pueden aplicar aumentos de renta con carácter retroactivo.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA APLICAR UN AUMENTO DE LA RENTA DE LA AGA?





Rentas Ajustables:

**El Proceso de Petición de
Ajuste de Renta**

PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA DE INQUILINOS

Petición por exceso de Renta debido a que el propietario no ha devuelto la renta o por cobrar una renta que excede la renta máxima permitida (MAR)

Petición de reducción de Renta por disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad

Petición de reducción de Renta por disminución del número de inquilinos permitidos

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



Pasos Para Afirmar Sus Derechos

Estimado Programa de Renta,

¿Cómo puedo saber si la renta que estoy pagando es legal? Me acaban de subir la renta más de \$100. El propietario afirma que no me habían subido la renta en años y que se están recuperando. Por favor, aconséjeme.

Atentamente,

Nicolas

Afirmar su Derecho a Pagar una Renta Justa y Legal

<p>PASO 1</p>	<p>Averigüe si está pagando su renta legal poniéndose en contacto con el Programa de Renta de Richmond para hablar con un Analista de Servicios del Programa de Renta (consejero de vivienda) 510-234-7368 o por correo electrónico rent@ci.Richmond.ca.us</p>
<p>PASO 2: PREPARE LA INFORMACIÓN CLAVE PARA EL CONSEJERO DE VIVIENDA</p>	<p>Tenga preparada la siguiente información para el consejero de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipo de propiedad y dirección • Fecha de la mudanza y cantidad de renta pagada cuando se mudó. Si se mudó antes del 21 de julio de 2015, debe proporcionar la cantidad que pagó de renta en julio de 2015 • Una lista de los aumentos de renta desde que se mudó
<p>PASO 3: SI PARECE QUE LE HAN COBRADO DE MÁS, TIENE VARIAS OPCIONES PARA RESOLVER EL PROBLEMA, INCLUYENDO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Escriba una carta/correo electrónico al propietario en la que explique el problema y cómo le han cobrado de más. • Informe al propietario de que va a presentar una petición para reducir la renta y solicitar el reembolso de los cargos en exceso, si el propietario no toma las medidas apropiadas (reembolso de los cargos en exceso y reducción de la renta a la renta máxima permitida). Déle al propietario 10 días hábiles o 2 semanas para que reduzca la renta y reembolse los cargos en exceso antes de presentar una petición. • Si la comunicación con el propietario se ha cortado, puede omitir escribir una carta o un correo electrónico e ir directamente a presentar la petición de reducción de la renta. También puede solicitar la mediación del Programa de Renta para que un mediador del Programa de Renta se ponga en contacto con el propietario en relación con los excesos de renta.

Estimado Programa de Renta,

Me llamo Nicky y vivo en un antiguo complejo de apartamentos en Richmond. Mi apartamento tiene muchos problemas, y el propietario tarda meses en arreglar cualquier cosa, normalmente haciendo el trabajo él mismo y haciendo reparaciones de mala calidad. De hecho, cuando mi calentador de agua se descompuso, tardaron 3 meses en repararlo.

Mi familia tuvo que bañarse con agua fría o hervir el agua para tomar un baño caliente. Otros problemas son el moho persistente (sobre todo en invierno), un inodoro que se atasca con regularidad y tomas de corriente que se cortocircuitan con facilidad. De hecho, una vez el enchufe echó chispas y pudo haber provocado un incendio. ¿Cómo puedo conseguir que el propietario arregle las cosas y me proporcione una unidad de renta que sea más habitable?

Atentamente,
Nicky

<p>PASO 1:</p> <p>DOCUMENTE, DOCUMENTE, DOCUMENTE...</p>	<p>Los inquilinos no pueden recibir una reducción de la renta o un reembolso de la misma debido a una reducción de la habitabilidad o de los servicios de la vivienda, a menos que se documente que los propietarios conocían el problema y no respondieron a tiempo.</p> <p>Por lo tanto, documente el problema o los problemas tanto como pueda. Envíe las quejas por carta, correo electrónico, texto, y tome fotos y/o videos del problema(s). Una carta de reclamación efectiva recuerda los problemas cronológicamente y cómo el propietario los ha tratado.</p>
<p>PASO 2:</p> <p>CONTACTE EL PROGRAMA DE RENTA</p>	<p>Infórmese sobre su derecho a presentar una petición, a resolver el conflicto a través de la mediación o de opciones de autoayuda</p>
<p>PASO 3:</p> <p>SOLICITE UNA INSPECCIÓN DE VIVIENDA A LA CIUDAD DE RICHMOND</p>	<p>Puede solicitar una inspección de la vivienda por parte de la Ciudad. Un inspector de la ciudad visitará su vivienda y citará al propietario por cualquier infracción del código que exista. El Ayuntamiento dará al propietario un plazo para que corrija los problemas o se enfrente a multas. El informe de un inspector puede utilizarse como prueba en una petición de ajuste de la renta.</p>
<p>PASO 4:</p> <p>PRESENTE UNA PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE RENTA O SOLICITE UNA MEDIACIÓN</p>	<p>Presentar una petición para reducir la renta (y solicitar el reembolso de la renta por problemas anteriores no corregidos) a través del Programa de Renta. Solicitar la mediación del Programa de Renta para ver si el propietario está dispuesto a resolver el conflicto a través de un acuerdo de mediación, lo que permite a ambas partes negociar una resolución sin pasar por el proceso formal de petición de ajuste de renta.</p>

Cómo Afirmar su Derecho a una Vivienda Habitable y a un Servicio de Vivienda Estable

Estimado Programa de Renta,

Ayer recibí una notificación de desalojo. El propietario alega que estoy causando molestias e infringiendo mi contrato de arriendo. Estoy preocupada porque creo que el propietario quiere que me vaya porque pago una renta baja y hemos tenido varias disputas en el pasado. ¿Cuáles son mis derechos en esta situación? No quiero que me desalojen.

Atentamente,

Nicole

Cómo Afrimar sus Derechos de "Just Causa de Desalojo

PASO 1: SI RECIBE UN AVISO DE DESALOJO	Póngase en contacto con el Programa de Renta lo antes posible para asegurarse de que el motivo de la rescisión está permitido por la Ordenanza de Renta. La venta, transferencia o ejecución de la propiedad o la mera expiración de un contrato de arrendamiento no son causas justas para desalojar en Richmond. El Programa de Renta también verificará si el propietario está en cumplimiento con la Ordenanza de Renta y el requerimiento de notificación de desalojo, ya que el no estar en cumplimiento o seguir el requerimiento de notificación es una defensa para una demanda de desalojo.
PASO 2: SI RECIBE UN AVISO DE 3 DÍAS PARA PAGAR LA RENTA OR IRSE	Usted puede ser elegible para recibir ayuda para el alquiler. El Programa de Renta puede ponerlo en contacto con una agencia que proporciona ayuda de emergencia para el pago de la renta. El Programa de Renta también puede referirlo al Centro de Defensa de Desalojos o a Bay Legal Aid para buscar asistencia legal.
PASO 3: SI RECIBE UN AVISO DE VIOLACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE MOLESTIA O DE FALTA DE ACCESO	Asegúrese de que el propietario ha seguido el "requisito de aviso por escrito", que proporciona al inquilino la oportunidad de corregir la(s) violación(es) del contrato de arrendamiento. El Programa de Renta también puede referirlo al Centro de Defensa contra el Desalojo o a Bay Legal Aid para buscar asistencia legal.
PASO 4: SI RECIBE UNA MUDANZA DEL PROPIETARIO, RETIRO DEL MERCADO DE RENTA, O UNA ORDEN GUBERNAMENTAL DE DESALOJO (ETIQUETA ROJA)	Póngase en contacto con el Programa de Renta para informarse sobre cualquier protección que pueda tener debido a la duración de su arrendamiento, su edad, su discapacidad/estado de salud o debido a cualquier moratoria local sobre desalojos sin culpa. También querrá asegurarse de que conoce su derecho a la ayuda para la reubicación, ya que este tipo de desalojos requieren el pago de dinero para la reubicación por parte del propietario. También puede tener el derecho de preferencia para volver a rentar, y el derecho a mudarse de nuevo a su antigua Renta más AGAs. Nota: En el momento de esta presentación, todavía hay una prohibición contra la mayoría de los desalojos en Richmond, incluyendo la violación del contrato de arrendamiento, la falta de acceso, mudanza del propietario.

Más Información Sobre el Método de "Autoayuda"...

- "El método de "Autoayuda" significa actuar como su propio defensor. En otras palabras, significa tratar de resolver las cosas con el propietario "por su cuenta" sin la participación directa del Programa de Renta, los abogados o los defensores de la comunidad.
- El método de Autoayuda se basa en lo siguiente:
 - Investigar (a través del Programa de Renta, de Internet o de otras fuentes sobre recursos). Una vez armado con información sobre sus derechos, el siguiente paso es ponerse en contacto con el propietario por escrito informándole sobre su queja (el problema) y sus derechos según la ley.
 - Escribir un correo electrónico o una carta en la que se recuerde el problema o los problemas y se relacionen con los derechos que le otorga la ley correspondiente. Investigar en Internet o hablar con un analista del programa de Renta es una forma efectiva de obtener un buen resumen/esquema de sus derechos.

Más Información Sobre la Mediación del Programa de Renta...

- La Mediación del Programa de Renta consiste de dos formas:
 - Mediación Informal: Puede solicitar una mediación informal pidiéndola por correo electrónico al Programa de Renta. Después de hablar y obtener información de ambas partes, el mediador del Programa de Renta realizará una "diplomacia de lanzadera" en la que se contacta con cada parte por separado una tras otra hasta llegar a una resolución.
 - Mediación Formal: Después de solicitar la mediación, el personal del Programa de Renta puede decidir que su situación requiere una mediación formal. Durante una mediación formal, ambas partes participan juntas, ya sea en persona (prepandemia) o a través de un zoom o una conferencia telefónica. Puede haber discusiones privadas separadas con cada parte durante la mediación, pero últimamente, las partes pueden expresar sus preocupaciones con la otra parte presente. El personal del Programa de Renta puede redactar un acuerdo formal de mediación.

Más Información Sobre el Proceso de Petición de Ajuste de Renta...

- El proceso de petición de ajuste de la Renta permite a un Inquilino solicitar la reducción de su renta y o el reembolso de los excesos de renta debido a la reducción de la habitabilidad, el espacio, los servicios de la vivienda o el número de compañeros de habitación permitidos. El proceso es el siguiente:
 - El inquilino se pone en contacto con el analista del programa de Renta (consejero de vivienda) para discutir las opciones y si hay motivos para presentar una petición. Los inquilinos pueden trabajar con un consejero de vivienda para ayudar a entender y completar la petición.
 - Se presenta la petición. Presentar una petición significa presentar varios formularios y adjuntar pruebas o documentación para respaldar su solicitud de reducción de la Renta. Al presentar la petición, el Inquilino debe notificar (con una prueba de notificación) al propietario el paquete completo y los anexos presentados al Programa de Renta.
 - El propietario tiene derecho a oponerse por escrito en un plazo de 20 días a partir de la tramitación de la petición y el envío de la notificación de objeción.

Más Información Sobre el Proceso de Petición de Ajuste de Renta... (Continuación)

- Se programa una Audiencia (con un programa de conferencia de acuerdo combinado justo antes de una posible sesión de Audiencia)
- Un examinador de audiencias de la Junta de Renta escuchará el caso y enviará a todas las partes una decisión. La audiencia es similar, pero más informal, a lo que ocurre en el tribunal de reclamos menores.
- La decisión puede ser apelada por cualquiera de las partes dentro de los 35 días siguientes a la fecha de la decisión
- Si se apela, se programará una audiencia final para ser adjudicada por los cinco (5) miembros de la Junta de Renta de Richmond.

¡Gracias!

**Póngase en Contacto con el Programa de
Renta:**

Teléfono:

510-234-RENT (7368)

o

Por Correo Electrónico:

rent@ci.richmond.ca.us

*Esta presentación está disponible en nuestra página de Seminarios
en: www.richmondrent.org/workshops*