



CÓMO ENTENDER LOS DESALOJOS EN RICHMOND



Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

17 de Febrero de 2023

**Edward Argenal, Analista de Servicios del
Programa de Renta**

ORDENANZA DE URGENCIA 02-21

- El 23 de marzo de 2021, el **Ayuntamiento de Richmond** adoptó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 ("Moratoria de Desalojos"), que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de inquilinos residenciales en Richmond durante la "emergencia local" y sesenta (60) días después.
- Mientras la Ordenanza de Urgencia esté en vigor, los propietarios tienen prohibido desalojar a los inquilinos en la mayoría de las circunstancias.
- Esta versión sólo permitía 3 motivos de desalojo.

ORDENANZA DE URGENCIA 13-22

- El 25 de octubre de 2022, el Concejo Municipal de Richmond enmendó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 al aprobar la Ordenanza de Urgencia No. 13-22, para permitir los desalojos por mudanza de propietarios. Estos cambios entraron en vigencia el 25 de noviembre de 2022.
- Según la versión más reciente de la Ordenanza de urgencia, ahora existen cuatro (4) motivos para los desalojos permitidos mientras la Ordenanza aún esté vigente:
 1. Una molestia que supone una amenaza inminente para la salud o la seguridad;
 2. El inquilino no ha pagado la Renta; y/o
 3. Ley Ellis - Para retirar los inmuebles residenciales del mercado de alquiler.
 4. **La rescisión es necesaria cuando el propietario o el pariente del propietario calificado tiene la intención de ocupar la propiedad para realizar una mudanza del propietario o pariente.**

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

Las Rentas están regulados. La Renta Máxima Permitido se calcula tomando la Renta Base + los Ajustes Generales Anuales (aumento del coste de la vida) + cualquier Ajuste Individual de Renta permitido que sea ordenado por un Examinador de la Audiencia.

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

Proceso de Petición:
Un mecanismo para aumentar o disminuir el MAR en base a las razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta Base: la renta vigente a partir del 21 de julio de 2015, o la primera renta cobrado a los inquilinos que se mudaron después de esa fecha

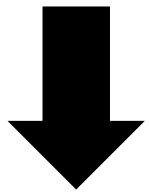
Causa Justa para Protecciones Contra el Desalojo

Un propietario debe tener una de las ocho "Causas Justas" para rescindir el contrato de arrendamiento

- 1) Falta de pago de la renta
- 2) Violación del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No permitir el acceso
- 5) Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario o de un familiar del propietario
- 7) Salida del mercado de Renta (Ley Ellis)
- 8) Tenencia temporal

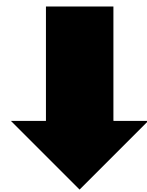
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente Cubierto ("Unidades de renta controlada"):
Control de Renta y protecciones de desalojo



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

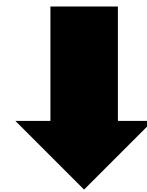
Cubierto Parcialmente:
Sólo tiene protecciones de desalojo (No se controla la renta)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcel
- ✓ 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 apta para ser habitada).

Totalmente Exento:
Sin control de renta y protecciones de desalojo



- ✓ 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

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa para
el Desalojo**

**Requisitos de
Notificación de
Desalojo**

**El Proceso de
Desalojo**

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 Renta** (después de haber recibido un aviso de tres días que pague o abandone la vivienda)
- **Violación del Contrato de Arrendamiento** (si el inquilino continúa violando el contrato después de haber sido advertido por escrito para que cese la violaci)
- **Molestias** (si el Inquilino continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de causarlas)
- **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 que deje de negar la entrada legal)
- **Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario***
- **Salida del mercado de alquiler (Ley Ellis)***
- **Alquiler temporal**

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

REQUISITOS DEL AVISO ESCRITO RMC

11.100.050(d)

- Debe entregarse ANTES de una notificación de terminación del arrendamiento si la "Causa Justa" de desalojo es:
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe conceder al inquilino un "plazo razonable" no inferior a 5 días para corregir la infracción antes de notificar la rescisión del contrato de arrendamiento
- Debe indicar que la falta de subsanación puede resultar al desalojo
- Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable
- Deberá incluir el número de contacto del Programa de Renta
- Incluirá instrucciones para su cumplimiento
- Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias
- **Plantilla disponible en:**
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: NORMAS DE NOTIFICACIÓN REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ARRENDAMIENTO 1001

- El propietario debe presentar una copia de cualquier notificación de terminación de la tenencia entregada al inquilino dentro de los 2 días hábiles siguientes a la entrega, junto con una prueba de la entrega.
- La notificación de finalización del contrato de arrendamiento debe presentarse en línea en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>. En el caso de inmuebles con cinco o menos unidades, el propietario puede presentar la notificación por correo.
- 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).

¿QUÉ NO ES UNA CAUSA JUSTA PARA DESALOJAR EN RICHMOND?

- **NO JUSTA CAUSA:** El mero vencimiento de un contrato de renta (especialmente cuando el contrato dice que el Inquilino debe mudarse al final del contrato).
- **NO JUSTA CAUSA:** La venta, transferencia o ejecución de la propiedad.
- **NO JUSTA CAUSA:** El inquilino está pagando un alquiler inferior al del mercado y el arrendador quiere desalojar al inquilino para reajustar el alquiler.
- **NO JUSTA CAUSA:** Si el propietario realiza una modificación unilateral de las condiciones del arrendamiento y el inquilino incumple esa condición impuesta unilateralmente.
- **NOT JUSTA CAUSA:** Si el propietario deniega injustificadamente un compañero de piso de sustitución (uno por uno de sustitución) y luego intenta desalojar por subarriendo/subarriendo.

Recursos Relacionados con el Impago de la Renta para Propietarios e Inquilinos

- Para ver la página "COVID-19 Rental Related Information" del Programa de Renta de Richmond, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/4082/COVID-19-Rental-Related-Information>
- Para ver la hoja informativa del Programa de Renta de Richmond sobre las leyes locales y estatales relativas a los desalojos y otros asuntos relacionados durante la pandemia de COVID-19, visite.
 - Inglés: <https://www.ci.richmond.ca.us/ImageRepository/Document?documentId=57456>
 - Español: https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57457/FINAL-Rent-Program-Fact-Sheet-in-SPANISH_November-01-2022?bidId=

Recursos de Ayuda para el Alquiler

En respuesta a la pandemia de COVID-19 y sus repercusiones económicas, muchas organizaciones locales de Richmond, California, están creando o ampliando programas de ayuda al alquiler para apoyar a las personas y familias afectadas por la pandemia.

- Para ver la página web de recursos de ayuda al alquiler del Programa de Alquiler de Richmond, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/4024/Rent-Assistance-Resources>

Lista de Organizaciones Locales que Ofrecen Ayudas al Alquiler:

Organization Name	Address	Phone Number	Website/Links
Seasons of Sharing	P.O. Box 44740, San Francisco, CA 94144	925-521-5065	https://seasonofsharing.org/
Catholic Charities East Bay	217 Harbour Way, Richmond, CA 94801	510-768-3100	https://www.cceb.org/
Richmond Neighborhood Housing Services	12972 San Pablo Ave, Richmond, CA 94805	(510) 237-6459 ext. 1606	https://www.richmondnhs.org/
Community Housing Development Corporation	1535 Fred Jackson Way, Richmond, CA 94801	(510) 412-9290	www.communityhdc.org
Shelter, Inc.	P.O. Box 5368, Concord, CA 94524	(925) 335-0698	https://shelterinc.org/

**El inquilino
no paga la
Renta**

**El propietario
entrega al inquilino
un aviso para que
pague la renta o lo
abandone**

**El propietario debe presentar
una copia de la notificación a la
Junta de Arrendamientos,
dentro de los 2 días hábiles
siguientes a la entrega al
Inquilino. El no hacerlo es una
defensa para una demanda de
desalojo**

**El inquilino no
paga la Renta en
el plazo previsto**



**El
propietario presen
ta una "Unlawful
Detainer"
(demanda de
desalojo)**



**El inquilino debe
responder con su(s)
defensa(s) afirmativa(s)
a la demanda de desalojo
dentro de los 5 días de
haber sido notificado de
la demanda**

1ª alternativa



**El inquilino responde
con defensas
afirmativas dentro del
plazo de 5 días**

2ª alternativa



**El inquilino no
responde en el
plazo
establecido**

**El
propietario presen
ta una solicitud de
sentencia en
rebeldía**

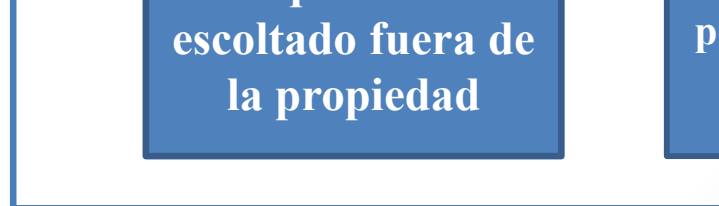
**Si se aprueba, se
dicta sentencia
en rebeldía
contra el
Inquilino**



**Si el inquilino no se muda
voluntariamente, el
propietario pide al tribunal
que emita una orden de
posesión. El sheriff entrega
al inquilino un aviso de
desalojo**



**El sheriff desaloja
al inquilino. El
inquilino es
escoltado fuera de
la propiedad**



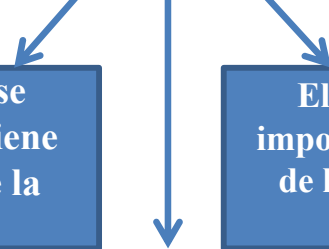
**El propietario se
impone: Adjudicación
de la posesión de la
unidad**

Acuerdo

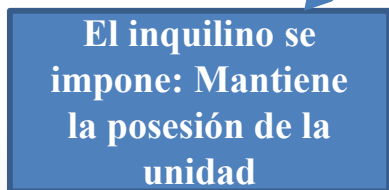
**El tribunal
envía por
correo la fecha
de la audiencia
(juicio)**



**Se celebra un
juicio con juez
o con jurado**



**El inquilino se
impone: Mantiene
la posesión de la
unidad**



**“DESALOJOS SIN CULPA”
MUDANZA DE PROPIETARIOS Y
RETIRO DEL MERCADO DE RENTA**

LA LEY ELLIS: RETIRO DEL MERCADO DE RENTA

La Ley Ellis es una ley de California ([Código de Gobierno sección 7060-7060.7](#)) y parte de la Ordenanza de Renta (RMC 11.100.050(a)(6)) que proporciona a los propietarios una forma legal de salir del negocio del mercado de renta. La Ley Ellis fue adoptada por la Legislatura de California en 1985 tras la decisión del Tribunal Supremo de California en el caso *Nash v. City of Santa Monica*.

Para más información y pasos detallados, visite :
<http://www.ci.richmond.ca.us/3632/Ellis-Act-Information>

RETIRO DEL MERCADO DE RENTA – REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

- El inquilino debe recibir una notificación por escrito para retirarse del mercado de renta (terminación del arrendamiento).
- El propietario debe dar al inquilino o inquilinos un plazo no menos de 120 días para que el inquilino o inquilinos desalojen la propiedad si no hay un inquilino calificado que viva en el hogar. El propietario deberá entregar una notificación por escrito a cada Inquilino de la propiedad notificando el retiro del mercado de renta.
- Los Inquilinos tendrán derecho a una notificación de 120 días, a menos que sean Inquilinos calificados. Los Inquilinos calificados tienen derecho a una notificación de **un año** si son personas mayores, discapacitadas, tienen al menos un hijo menor de edad a cargo, o son considerados un hogar de bajos ingresos y han estado residiendo en la unidad durante al menos un año antes de la fecha de entrega de la notificación de intención de retiro a la Junta.
 - Si el Inquilino Calificado desea el derecho de un año, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de entrega de la notificación de retiro al Programa de Renta, el Inquilino Calificado debe devolver al propietario una notificación de derecho a un aviso de 1 año.

VOLVER A LAS UNIDADES DE RENTA RETIRADAS DE VUELTA AL MERCADO DE RENTA

Para las viviendas de renta controlada que se retiran del mercado y se vuelven a rentar después de la retirada, se aplica lo siguiente:

- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los dos (2) años** siguientes a su retiro del mercado de renta, el propietario deberá:
 1. Ser responsable de los daños reales y punitivos a cualquier inquilino desplazado por la propiedad que se retira.
 2. Ofrecer de nuevo la vivienda en alquiler al inquilino desplazado*.
- Sólo para arrendamientos de renta controlada: Durante los **primeros cinco (5) años** después de la retirada de la unidad, si la propiedad se vuelve a ofrecer en renta, la propiedad se ofrecerá de nuevo al inquilino que la abandona al precio de la renta vigente cuando la propiedad fue retirada del mercado de renta. **Si el inquilino vuelve a instalarse en la unidad de renta, podrá aplicarse un aumento de la renta por ajuste general anual. En el caso de los alquileres no controlados, el propietario debe ofrecer de nuevo la unidad al inquilino que ha sido desalojado, pero el alquiler que se cobra puede ser el del mercado.**
- Si la propiedad es demolida, reconstruida y ofrecida en renta **dentro de los cinco (5) años** siguientes al retiro del mercado, las unidades recién construidas estarán sujetas al control de renta.
- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los diez (10) años** de haberse retirado del mercado de renta, el propietario deberá notificar a la junta de renta y ofrecer la unidad de nuevo al inquilino que fue desalojado.

LOS INQUILONS TIENEN UN PRIMER DERECHO DE RECHAZO A VOLVER SI LA UNIDAD DE ARRENDAMIENTO SE PONDE DE NUEVO EN EL MERCADO

- *Si el Inquilino ha avisado por escrito al propietario, en un plazo de 30 días a partir del desplazamiento, de su deseo de considerar una oferta para renovar el arrendamiento y ha facilitado al propietario una dirección a la que dirigir dicha oferta.

LA CIUDAD DE RICHMOND

ORDENANZA DE

REUBICACIÓN

PAGO DE REUBICACIÓN TEMPORAL

RMC 11.100.050 & 11.102.030

- El propietario debe proporcionar una ayuda temporal para la reubicación cuando:
 - **El inquilino debe desalojar temporalmente la vivienda para que el propietario pueda llevar a cabo reparaciones importantes; o**
 - **Si existe una orden gubernamental de desalojo; o**
 - **El inquilino es obligado a desalojar debido a condiciones de salud o seguridad.**
- La notificación del derecho al pago de reubicación temporal debe entregarse junto con la notificación de terminación del arrendamiento.
- El valor del pago de reubicación se determina mediante una resolución del Ayuntamiento. *(véase la siguiente diapositiva).*

Pago de Reubicación Temporal (2023)

Descripción del Servicio	Cantidad	Plazo
Hotel o Motel	\$178.24	Por día y por hogar
Gastos de Comida	\$35.88	Por día y por persona
Lavado de Ropa	\$1.19	Por día y por hogar
Alojamientos de Mascotas	Gato - \$34.69 Perro - \$62.21	Por día y por animal

Las cantidades aplicables se pagarán semanalmente, calculadas sobre una base diaria, como mínimo. Alternativamente, el Propietario puede proporcionar una vivienda comparable ubicada en Richmond. En tal caso, el Propietario proporcionará pagos por día hasta que el Inquilino y sus posesiones se hayan trasladado a la Unidad de Renta comparable. (RMC Section 11.102.030(g))

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

Para ver esta información en línea, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

PAGO DE REUBICACIÓN PERMANENTE

RMC 11.100.050 & 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuya tenencia está terminando debido a la **Mudanza del Propietario** o la **Retirada del Mercado de Renta** o bajo circunstancias atenuantes debido a la orden gubernamental de desalojo o las condiciones de salud y seguridad.
- La notificación del derecho al pago de reubicación debe entregarse junto con la notificación de terminación de la tenencia para la mudanza del propietario y la retirada del mercado de alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Ayuntamiento de Richmond. *(véase la siguiente diapositiva).*

Mudanza del Propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2023)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad de hogares de inquilinos cualificados
Studio	\$4,177.01	\$4,852.86
1 Habitación	\$6,449.74	\$7,431.79
2+ Habitaciones	\$8,783.46	\$10,072.94

Retiro del Mercado de Renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2023)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad hogares de inquilinos cualificados (c)
Studio	\$8,415.04	\$9,643.50
1 Habitación	\$12,899.49	\$14,864.77
2+ Habitaciones	\$17,505.92	\$20,147.05

- (a) Si una Unidad de Renta es ocupada por un Inquilino, entonces la totalidad de los Pagos de Reubicación por unidad serán pagados al Inquilino. Si más de un Inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el importe 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 tope máximo por unidad de renta.
- (c) Un "hogar de inquilinos cualificados" es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitada o que tenga al menos un hijo menor a cargo, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) and (I).
- Para ver esta información en línea, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

CONSEJOS IMPORTANTES SOBRE LOS DESALOJOS

UN DESALOJO DE AUTOAYUDA ES CUANDO UN PROPIETARIO ECHA A UN INQUILINO, LE CORTA LOS SERVICIOS PÚBLICOS O TOMA OTRAS MEDIDAS PARA PONER FIN AL ARRENDAMIENTO SIN ACUDIR A LOS TRIBUNALES. LOS DESALOJOS DE AUTOAYUDA SON ILEGALES EN CALIFORNIA. EL PROPIETARIO DEBE PROCEDER CON EL PROCESO DE RETENCIÓN ILEGAL (DEMANDA DE DESALOJO) Y RECIBIR UNA SENTENCIA DEL TRIBUNAL. SI EL INQUILINO NO DESALOJA, EL SHERIFF PUEDE DESALOJAR CON UNA "ORDEN" O SENTENCIA EN SU PODER

HABLE CON UN ABOGADO - LOS DESALOJOS PUEDEN SER MUY TÉCNICOS. SE RECOMIENDA ALTAMENTE LA POSIBILIDAD DE HABLAR CON UN ABOGADO PARA ENTENDER MEJOR EL PROCESO Y LA LEY ACTUAL, Y QUE POSIBLEMENTE EL ABOGADO LO REPRESENTÉ EN LA CORTE. APRENDA ACERCA DE LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO Y DEL PROPIETARIO Y EDÚQUESE SOBRE LAS LEYES DE DESALOJO DE CALIFORNIA Y RICHMOND.

LOS DESALOJOS SIN CULPA, COMO LA MUDANZA DEL PROPIETARIO Y EL RETIRO DEL MERCADO DE RENTA, SON COMPLICADOS. LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN UNA NOTIFICACIÓN ESPECIAL, PAGOS DE REUBICACIÓN PERMANENTE Y PROPORCIONAN DERECHOS ESPECIALES AL INQUILINO (COMO EL DERECHO A VOLVER A MUDARSE CON EL ALQUILER PAGADO CUANDO EL INQUILINO DESOCUPÓ LA PROPIEDAD Y EL ESTATUS DE PROTECCIÓN PARA LOS "INQUILINOS CUALIFICADOS A LARGO PLAZO").

TOME LOS DESALOJOS CON SERIEDAD. PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE SI USTED RECIBE AMENAZAS DE DESALOJO, AVISOS DE ADVERTENCIA, AVISOS DE TERMINACIÓN REAL, O DOCUMENTOS DE LA CORTE PARA LA RETENCIÓN ILEGAL. SI USTED ES UN PROPIETARIO, PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND SI USTED ESTÁ CONSIDERANDO ENVIAR CUALQUIERA DE ESTOS AVISOS O DOCUMENTOS.

EL PROCESO DE DESALOJO TIENE PLAZOS FIRMES QUE, SI NO SE CUMPLEN, PUEDEN LLEVAR AL INQUILINO A SER DESALOJADO. SI SE RECIBE UNA DEMANDA DE RETENCIÓN ILEGAL (DEMANDA DE DESALOJO), LOS INQUILINOS GENERALMENTE SÓLO TIENEN UNA CIERTA CANTIDAD DE DÍAS PARA RESPONDER CON UNA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILEGAL. SI UN INQUILINO NO PRESENTA LA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILEGAL ANTE EL TRIBUNAL DENTRO DEL TIEMPO PERMITIDO, EL JUEZ PUEDE DICTAR UNA SENTENCIA EN AUSENCIA CONTRA EL INQUILINO.

UN INQUILINO EN BUEN ESTADO. ANTES DE LAS PROTECCIONES DE DESALOJO DE "CAUSA JUSTA" EN RICHMOND, LOS INQUILINOS PODÍAN SER DESALOJADOS SIN CAUSA. LOS INQUILINOS DEBEN EVITAR DAR AL PROPIETARIO UNA "CAUSA JUSTA" RAZÓN PARA DESALOJAR.

GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org