www.richmondrent.org

Entendiendo los Contratos de Alquiler de Viviendas

Programa de Alquileres de la Ciudad de Richmond

Presentado por: Edward Argenal
Analista de Servicios del Programa de Renta

28 de abril de 2023

TEMAS INCLUIDOS

- En qué Consiste un Contrato de Alquiler de Vivienda
- Contratos Verbales o Escritos
- Causa Justificada: Violación del Contrato de Alquiler
- Modificar el Contrato de Alquiler
- Ley de California – Disposiciones Implícitas
- Ruptura del Contrato de Alquiler
- Vencimiento del Contrato de Alquiler
- Disposiciones Inaplicables y Renovaciones Automáticas
- Solicitar una copia del Contrato de Alquiler

En qué Consiste un Contrato de Alquiler de Vivienda

En qué Consiste un Contrato de Alquiler de Vivienda (General)

- Un contrato de alquiler de vivienda se considera como tal. A veces, los contratos de alquiler reciben otros nombres, como "contratos de alquiler de vivienda", "alquiler" u otras denominaciones similares. Estos contratos establecen los derechos y responsabilidades de las partes.
- "Contrato" desde el punto de vista Jurídico: Existen numerosas definiciones y formas de describir un contrato, pero según el Diccionario Jurídico Black, una de las definiciones más amplias de "contrato" es "cuando se hace una promesa por una parte y se consiente por la otra; o cuando dos o más personas se comprometen entre sí mediante una promesa por cualquiera de las partes". Por tanto, un contrato, en sus términos más básicos, es un intercambio de promesas de cumplimiento.

En qué Consiste un Contrato de Alquiler de Vivienda (Richmond)

- De acuerdo con la Ordenanza de Renta de Richmond, un "Contrato de Alquiler de Vivienda" se define como "Un acuerdo, oral, escrito o implícito, entre un Propietario y un Inquilino para el uso y ocupación de una Unidad de Alquiler y para los Servicios de Vivienda".
  - "Unidad de Alquiler": Cualquier edificio, estructura, o parte del mismo, o terreno anexo al mismo, o cualquier otra propiedad de alquiler rentada u ofrecida en alquiler para fines residenciales, junto con todos los Servicios de Vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicha propiedad, tales como áreas comunes e instalaciones recreativas dispuestas para el uso del Inquilino.
- Los contratos de más de un año deben formalizarse por escrito. (Sección 1624 del Código Civil de California).

En qué Consiste un Contrato de Alquiler de Vivienda

- Los Contratos de Alquiler de Vivienda son únicos en el sentido de que la presencia de las partes originales del acuerdo no determina necesariamente si el acuerdo sigue siendo ejecutable. Esto significa que dichos contratos son potencialmente transferibles, ya sea por voluntad propia o por efecto o consecuencia natural de la ley.
  - Es decir, que un Propietario que originalmente alquiló una Unidad puede, por ejemplo, vender la Propiedad a un nuevo propietario y ese contrato seguirá siendo ejecutable y el nuevo propietario no podrá alegar que no existe acuerdo o cambiar sus términos sin el consentimiento del Inquilino..
  - Esto también significa que un Inquilino que originalmente alquiló la Unidad puede mudarse, pero el resto de los Inquilinos/Ocupantes originales, incluso si no figuran en el contrato de alquiler original, probablemente podrán seguir utilizando y haciendo cumplir este contrato original.

Contratos Verbales o Escritos

- Como se indica en la Diapositiva 4, un contrato de alquiler puede ser **escrito, verbal o implícito**.
- En California, un contrato de alquiler verbal tiene la misma validez que uno escrito. (consulte la sección 1622 del Código Civil de California). (Sin embargo, si es por más de un año, debe ser por escrito como se indica en la Diapositiva 5).
- Es recomendable que los contratos de alquiler sean por escrito, ya que este documento clarifica cualquier norma, requisito, responsabilidad, limitación o acuerdo para alquilar la Unidad.
- Si el Contrato de Alquiler es por escrito, se debe proporcionar una copia en el idioma negociado. **La Sección 1632 del Código Civil de California** requiere esta traducción para "un contrato de alquiler, subarrendamiento, contrato o acuerdo de alquiler, u otro contrato o acuerdo de alquiler, por un período superior a un mes, que cubra una vivienda, un apartamento, o casa rodante, u otra unidad de vivienda normalmente ocupada como residencia".

Causa Justificada: Violación del Contrato de Alquiler

Causa Justificada - Violación del Contrato de Alquiler

- Ordenanza de Renta: "El Inquilino ha continuado, después de la notificación por escrito de cesar, violando sustancialmente cualquiera de los términos materiales del contrato de alquiler. . ." (consulte el Código Municipal de Richmond (R.M.C.) 11.100.050(a)(2)).
- Es fundamental entender que esto significa que el Inquilino debe incumplir "sustancialmente" cualquiera de los términos "materiales" del contrato de alquiler. Por lo tanto, las violaciones menores probablemente serán insuficientes para actuar como base para alegar incumplimiento material.
- Bajo la misma sección de la Ordenanza de Alquileres, se incluyen requisitos expresos a esta Causa Justificada en particular, tales como:
  - Los términos deben ser razonables, legales y haber sido aceptados por escrito por el Inquilino o haber formado parte del Contrato de Alquiler;
  - Si los términos se establecieron con posterioridad a la creación inicial del alquiler, el Propietario debe haber informado por escrito al Inquilino de que no es necesario que acepte dichos términos. Si el inquilino está de acuerdo, pasarán a formar parte del Contrato de Alquiler.
- Los reclamos por Violación del Contrato de Alquiler debido al **subarriendo de una unidad** tienen reglas especiales y no pueden iniciarse si:
  - El Inquilino continúa residiendo en la Unidad como residencia principal;
  - El subarrendamiento sustituye a uno o más inquilinos que se han marchado uno a uno; y
  - El Propietario ha denegado injustificadamente el derecho a subarrendar tras una solicitud por escrito del Inquilino.

Causa Justificada – Violación del Contrato de Alquiler

- La Ordenanza de Renta requiere que se emita una notificación por escrito al Inquilino antes de emprender cualquier otra acción cuando se alegue un Violación del Contrato de Alquiler (R.M.C. 11.100.050(a)(2)). La Ordenanza establece:
  - **Requisitos de la Notificación de Advertencia por Escrito:** Cualquier notificación por escrito según lo especificado en las Subsecciones 11.100.050(a)(2), (3) o (4) deberá ser entregada por el Propietario dentro de un período razonable antes de entregar una notificación de terminación de la tenencia e informará al Inquilino que la falta de rectificación puede resultar en el inicio de procedimientos de desalojo, del derecho a solicitar una adaptación razonable y el número de contacto de la Junta. La notificación también incluirá detalles suficientes que permitan a una persona razonable cumplir con lo solicitado. Asimismo, debe incluir toda la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y demás circunstancias relativas al motivo de la notificación. (R.M.C. 11.100.050(d)).

Causa Justificada –Violación del Contrato de Alquiler

- Además, la **Regulación 1002 de la Junta del Alquiler** dispone, según el caso:
  - ". . . si un Inquilino viola los términos materiales de un contrato de alquiler, el Propietario debe hacerle llegar una Notificación Escrita de Advertencia de Cese. El Propietario debe entregar la notificación por escrito dentro de un período de tiempo razonable antes de entregar cualquier notificación de terminación del alquiler. Para los propósitos de esta subsección (A), un período de tiempo razonable significará ya sea **no menos de cinco días hábiles** o, si no es razonable que el período de tiempo para subsanar la violación pueda lograrse dentro de cinco días hábiles, que el Inquilino haya comenzado a subsanar la violación dentro de cinco días hábiles y a partir de entonces persiga diligentemente la subsanación de la violación . . . Si el Inquilino viola los mismos o sustancialmente los mismos términos materiales del contrato de alquiler en un plazo de 12 meses a partir de la fecha en que este recibió la Notificación escrita de advertencia de cese inicial, el Propietario no necesita entregar otra Notificación Escrita de Advertencia de Cese, pero puede tomar medidas para rescindir el contrato de alquiler.

Causa Justificada –Violación del Contrato de Alquiler

- **Protecciones para Familias**: Sin perjuicio de cualquier disposición contraria en esta Sección, un Propietario no tratará de recuperar la posesión de una Unidad de Alquiler como resultado de la adición a la Unidad de Alquiler de un hijo, padre, nieto, abuelo, hermano o hermana de un Inquilino, o del cónyuge o pareja doméstica (como se define en la Sección 297 del Código Familiar de California) de dichos parientes, o como resultado de la adición del cónyuge o pareja doméstica de un Inquilino, siempre y cuando el número de ocupantes no exceda el número máximo de ocupantes determinado conforme a la Sección 503(b) del Código Uniforme de Vivienda según lo incorporado por el Código de Salud y Seguridad de California 17922.
- Como recordatorio: Los Propietarios también pueden incumplir (violar) el contrato de alquiler. En caso de incumplimiento por parte del Propietario (o sus agentes), el Inquilino quedaría liberado de cualquier otra obligación en virtud del Contrato de Alquiler y podría desalojar la Propiedad.
- Los reclamos por incumplimiento de contratos de alquiler escritos tienen un plazo de prescripción de cuatro años, mientras que los reclamos por contratos de alquiler verbales tienen un plazo de prescripción de dos años.

Modificar el Contrato de Alquiler

- Porque un contrato de arrendamiento es un contrato, generalmente, no puede ser modificado sin el acuerdo expreso y por escrito de ambas partes.
- Cuando un Propietario quiere cambiar una parte del Contrato de Alquiler, primero debe proponer el cambio por escrito y el Inquilino tiene que aceptar los cambios.
  - Según el R.M.C. 11.100.050(a)(2), "cuando dichas condiciones hayan sido aceptadas por el Inquilino o hayan pasado a formar parte del contrato de alquiler con posterioridad a la creación inicial del arrendamiento, el Propietario deberá haber notificado previamente al Inquilino por escrito que no necesita aceptar dichas condiciones ni estar de acuerdo con que pasen a formar parte del contrato de alquiler".
- Existe una excepción a los requisitos anteriores para modificar el contrato de arrendamiento y es cuando el Propietario tiene derecho legal a aumentar el alquiler. Por ejemplo, después del primer año de contrato, el Propietario puede aumentar el alquiler con la debida notificación por escrito.

Ley de California – Disposiciones Implícitas

Disposiciones Implícitas en un Contrato de Alquiler

"Garantía implícita de habitabilidad": Término jurídico que se ha desarrollado y definido a través de diversos casos judiciales. La Corte Suprema de California ha declarado expresamente que la "garantía implícita de habitabilidad" existe en todos los contratos de alquiler de viviendas. (consulte *Green contra la Corte Suprema*, 10 Cal. 3d 616 (1974)). Esto significa que es obligación y promesa del Propietario proporcionar a los Inquilinos una vivienda segura e higiénica (conforme a lo definido en la sección 1941.1 del Código Civil y en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad) a cambio del cobro del alquiler.

"Pacto implícito de disfrute tranquilo": En todos los contratos de alquiler de viviendas de California existe un pacto implícito de disfrute tranquilo, que garantiza que los inquilinos podrán disfrutar pacíficamente de sus viviendas. Consulte la Sección 1927 del Código Civil de California. Esta “posesión tranquila” incluye dos requisitos. En primer lugar, el Propietario no puede tomar ninguna medida que interfiera sustancialmente con el uso legítimo de la vivienda por parte del Inquilino. En segundo lugar, el Propietario debe tomar medidas para proporcionar al Inquilino el "disfrute tranquilo” o la “posesión tranquila” de la vivienda del Inquilino si el Propietario es consciente de que el uso legítimo de la propiedad por parte del Inquilino está en peligro.

Disposiciones sobre los Honorarios de Abogados

- Sección 1717 del Código Civil de California: “En cualquier acción sobre un contrato, cuando el contrato establece específicamente que los honorarios de abogado y los costos, que se incurren para hacer cumplir el mismo, se adjudicarán ya sea a una de las partes o a la parte vencedora, entonces la parte que se determina que es la parte que prevalece en el contrato, si él o ella es la parte especificada en el contrato o no, tendrá derecho a honorarios razonables de abogado, además de otros costos”.
- Esto significa que tanto Propietarios como Inquilinos deben revisar sus Contratos de Alquiler para determinar si existe una disposición sobre Honorarios de Abogado.
  - Si existe, entonces CUALQUIERA de las partes puede ser responsable de los honorarios del abogado de la otra parte si pierden un juicio basado en el contrato. Podría tratarse de una retención ilegal (desahucio) o de una demanda afirmativa contra el Propietario por parte del Inquilino.
  - En caso contrario, ninguna de las partes es responsable de los honorarios de los abogados de la otra.
  - Si el contrato de alquiler limita el importe de la indemnización por honorarios de abogado, ese es el máximo que se puede cobrar a cualquiera de las partes si se considera que es responsable de los honorarios de abogado de la otra parte.

Sección 1951.2 del Código Civil: Ruptura del Contrato de Alquiler

Si un Inquilino incumple un contrato de alquiler, éste puede ser responsable del Alquiler pendiente de pago que quede en el contrato, siempre que:

- El Propietario intente mitigar los daños del Alquiler impagado haciendo un esfuerzo razonable para realquilar la unidad y la unidad permanezca sin inquilino fijo.
- En otras palabras, si un Inquilino incumple el contrato de alquiler, el Propietario no puede obligar al Inquilino a pagar el resto del Alquiler impagado a menos que el Propietario pueda demostrar que ha hecho un esfuerzo razonable para volver a alquilar la vivienda y aún así no ha podido encontrar un sustituto/nuevo Inquilino.
- Una vez que un nuevo inquilino ocupe la unidad, finaliza la responsabilidad del inquilino anterior por el alquiler.
- Algunos acontecimientos no permiten que el Propietario cobre por la ruptura del contrato por parte del Inquilino. Algunos ejemplos de esto incluyen, ser llamado al servicio militar (consulte la Ley de Ayuda Civil para Miembros del Servicio) o ser víctima de violencia doméstica, maltrato a personas mayores o tráfico de personas (consulte la Sección 1946.7 del Código Civil).

- - - - -

- Recuerde que los Propietarios también pueden “romper” (o, en otras palabras, incumplir) el contrato de alquiler.

Vencimiento del Contrato de Alquiler

- Según la Ordenanza de Alquileres de Richmond, **el simple vencimiento de un Alquiler no es una Causa Justificada para desalojar**.
- Asimismo, no firmar un nuevo contrato de alquiler al vencimiento de la anterior no representa una causa justificada para desalojar.
- De hecho, una vez que se acepta el alquiler después del vencimiento del plazo inicial, y no se firma un nuevo Contrato de Alquiler, éste se convierte automáticamente en un alquiler de mes a mes.
  - La Sección 1945 del Código Civil establece: “Si el inquilino de un inmueble permanece en posesión del mismo después del vencimiento del alquiler, y el Propietario acepta de él una renta, se presume que las partes han renovado el alquiler en los mismos términos y por el mismo tiempo, sin que pueda exceder de un mes cuando la renta sea pagadera mensualmente, ni en ningún caso de un año”.
- Por lo tanto, aunque un contrato de alquiler expire, la fuerza ejecutiva de sus cláusulas, además de la duración del plazo, permanecen intactas.

Disposiciones de Alquiler Inaplicables

- Cualquier disposición en un contrato de alquiler que elimina el derecho de un inquilino es nula como contra la política pública. Según la Ordenanza de Alquileres de Richmond: “Cualquier disposición, ya sea oral o escrita en o perteneciente a un Contrato de Alquiler de Vivienda por la cual se renuncia a cualquier disposición de este Capítulo en beneficio del Inquilino, se considerará contraria al orden público y será nula".
- Estas pueden incluir disposiciones como:
  - Cualquier disposición que exima a la propiedad del control del alquiler o de las protecciones contra el desalojo.
  - Cualquier disposición que permita al Propietario rescindir el contrato con un preaviso de 30 o 60 días.
  - Cualquier disposición que considere un depósito de seguridad como no reembolsable.
  - Cualquier disposición que entre en conflicto con la ley.
- Si un Contrato de Alquiler contiene una disposición ilegal, el resto del contrato no es necesariamente nulo. Lo más probable es que esa única disposición sea nula, pero que el resto del contrato sea aplicable.

Alquileres Renovados Automáticamente

- Para que un contrato de alquiler (por ejemplo, de un año de duración) se extienda automáticamente si el inquilino sigue en posesión o no ha notificado su rescisión, la cláusula de prórroga debe seguir los requisitos de la Sección 1945.5 del Código Civil de California, que establece:
  - No obstante cualquier otra disposición de la ley, cualquier cláusula de un contrato de alquiler celebrado después de la fecha de entrada en vigencia de esta sección para el alquiler de bienes inmuebles residenciales que prevea la renovación o prórroga automática del contrato de alquiler por la totalidad o parte del plazo total del contrato de alquiler si el inquilino sigue en posesión después del vencimiento del contrato de alquiler o no notifica su intención de no renovar o prorrogar antes del vencimiento del contrato de alquiler será anulable por la parte que no preparó el contrato de alquiler a menos que dicha disposición de renovación o prórroga aparezca en letra negrita de al menos ocho puntos, si el contrato está impreso, en el cuerpo del contrato de arrendamiento y una mención del hecho de que dicha disposición figura en el cuerpo del contrato aparezca en negrita de al menos ocho puntos, si el contrato está impreso, inmediatamente antes del lugar donde el arrendatario firma el contrato. En tal caso, se aplicará la presunción de la Sección 1945 de este código. Cualquier renuncia a las disposiciones de esta sección es nula por ser contraria al orden público.
- Por lo tanto, para que un contrato de alquiler que se renueve automáticamente sea ejecutable, la cláusula de renovación automática debe:
  - Aparecer en el cuerpo del contrato en letra negrita de al menos 8 puntos; y
  - Aparecer inmediatamente antes del lugar donde el arrendatario (Inquilino) firma el contrato (es decir, la línea de la firma).

Solicitar una copia del Contrato de Alquiler

- **Sección 1962 del Código Civil:** La Sección (a) establece, “(a) Cualquier propietario de una estructura de vivienda especificada en la Sección 1961 o una parte que firme un contrato de alquiler o arrendamiento en nombre del propietario deberá hacer todo lo siguiente: . . . (4) Proporcionar una copia del contrato de alquiler o arrendamiento al inquilino en un plazo de 15 días a partir de su firma por el inquilino. Una vez al año, a petición del inquilino, el propietario o el agente del propietario deberá proporcionar una copia adicional al inquilino en un plazo de 15 días. Si el propietario o el agente del propietario no posee el contrato de alquiler o de arrendamiento o una copia del mismo, el propietario o el agente del propietario deberá proporcionar al inquilino una declaración por escrito que indique este hecho y que contenga la información requerida por los párrafos (1), (2) y (3)”.

Solicitar una copia del Contrato de Alquiler

- Además, **la Sección 1962(b) del Código Civil** exige que “en el caso de un contrato de alquiler verbal, el Propietario, o una persona que actúe en su nombre para la recepción del alquiler o de otro modo, deberá proporcionar al inquilino, en un plazo de 15 días a partir del acuerdo, una declaración por escrito que contenga la información requerida por los párrafos (1), (2) y (3) de la subdivisión (a). Una vez cada año a partir de entonces, a petición del inquilino, el propietario o el agente del propietario proporcionará una copia adicional de la declaración al inquilino en un plazo de 15 días”.
- Para cualquier comprador potencial de propiedades sujetas a la Ordenanza de Alquileres de Richmond con Inquilinos permanentes, asegúrese de solicitar una copia de cualquier contrato de alquiler que pueda haber sido ejecutado en el pasado. Esto se debe a que los requisitos de la ley anterior se transfiere al nuevo propietario(s) después de 15 días de la propiedad.
  - La Sección 1962(c) del Código Civil establece: “La información requerida por esta sección deberá mantenerse actualizada y esta sección se extenderá y será exigible a cualquier propietario o administrador sucesor, quien deberá cumplir con esta sección dentro de los 15 días de suceder al propietario o administrador anterior”.
- Por último, el Programa de Alquiler no suele exigir ni conservar copias de los contratos de alquiler.

¡MUCHAS GRACIAS!

Programa de Alquileres de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visite nuestra página web:

www.richmondrent.org