

Derechos y Responsabilidades de los Propietarios e Inquilinos de Richmond



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

**Presentación de Edward Argenal
Augusto 18, 2023**

TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Propiedades
Cubiertas por la
Ordenanza de Renta**

**Inscripciones,
Registro y Tasa de
Vivienda de Renta
Residencial**

**Causa Justa de
Desalojo, Requisitos
de Notificación de
Desalojo**

**Renta Máxima
Permitida ("MAR")
y
Ajustes Generales
Anuales ("AGAs")**

**Peticiones de Ajuste
de Renta**

**Resumen de las Leyes
Importantes de
California**

OBJETIVO DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND

El objetivo de la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa de Desalojo y Protección del Propietario de Richmond, también conocida como la Ordenanza de Renta, es promover la estabilidad del vecindario y la comunidad, la vivienda saludable y la asequibilidad para los inquilinos en la Ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos de la renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, a la vez que se garantiza a los Propietarios una ganancia justa.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de la 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 Individual de la Renta permitido** que sea ordenado por un **Examinador de la Audiencia**.

Ajuste General Anual (AGA):

60% del Índice de Precios al Consumo en el Área de la Bahía (tasa de inflación) o 3%, lo que sea menor.*

Proceso de Petición:

Un mecanismo para aumentar o disminuir el MAR basado en razones permitidas por la Ordenanza de Rentas

Renta Base: la renta efectiva desde el 21 de julio de 2015, o la primera renta cobrada a los Inquilinos que se han mudado después de esa fecha

Causa Justa para Protecciones contra el Desalojo

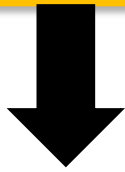
el Propietario debe tener una de las ocho "**Causas Justas**" para terminar el arrendamiento

- 1) Incumplimiento del Pago de la Renta
- 2) Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) Falta de Acceso
- 5) Desalojo Temporal para Realizar Reparaciones Sustanciales
- 6) Mudanza del Propietario o de un Familiar del Propietario
- 7) Retirada del Mercado de Renta (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento Temporal

*Debido a la aprobación de la [Medida P](#) durante las Elecciones Generales de 2022, el AGA ya no se calcula al 100% del IPC, sino al 60% del CPI o al 3%, lo que sea menor.

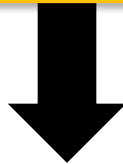
¿CUÁLES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE LA RENTA?

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

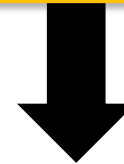
Cubierto Parcialmente:
Solamente las protecciones de Causa Justa para el Desalojo (Sin Control de Renta)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ " Construcción Nueva " construida 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 Exentos: Sin Control de la Renta y sin Protección de la Causa Justa de Desalojo



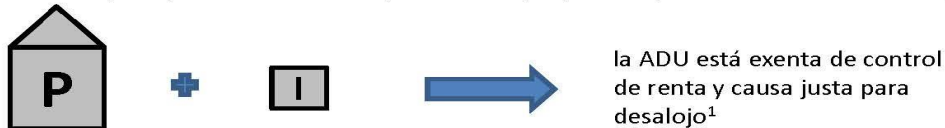
- ✓ El propietario y el inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se ha añadido una ADU permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Hogares de Ancianos

ACCESSORY DWELLING UNITS (ADUS)

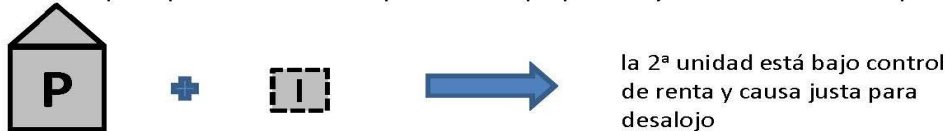
Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) y la Ordenanza de Renta



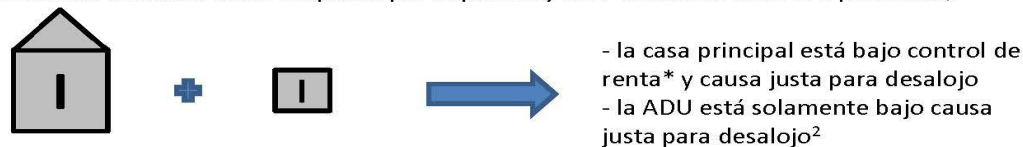
Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad es una ADU permitida,



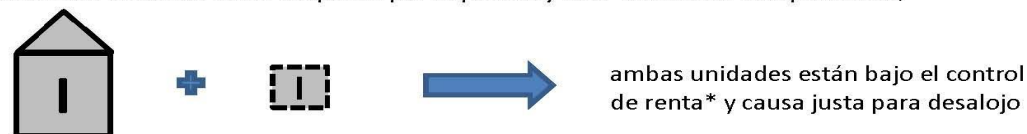
Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad no está permitida,



Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad es una ADU permitida,



Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad no está permitida,



Si la casa principal está ocupada por un inquilino y la 2ª unidad está ocupada por el propietario,



Clave:

P = ocupada por el propietario
(residencia primaria)

I = ocupada por un inquilino



Casa principal



ADU permitida



2ª unidad no permitida

Contactos

División de Planificación: (510) 620-6706

Programa de Renta: (510) 234-RENT [7368]

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)

2. RMC 11.100.030 (d)(5)

* Nota: Todas las unidades con certificado de ocupación emitidos después del 1 de febrero de 1995 están exentos de control de renta (Código Civil de California § 1954.52)

Exoneración de responsabilidad: Esta guía fue preparada por el Programa de Renta para que inquilinos y propietarios puedan saber si sus propiedades están sujetas a los reglamentos municipales de control de renta y/o causa justa para desalojo. Deben permitirse todas las residencias a menos que el Código Municipal de Richmond (RMC) determine explícitamente su exclusión. La ciudad se reserva todos los derechos a hacer cumplir las normativas del RMC, el Código de Construcción de California y cualquier otra ley vigente relacionada con las unidades no permitidas.

INSCRIPCIONES, REGISTRO Y TARIFA DE VIVIENDA DE RENTA RESIDENCIAL

**Inscripción y
Registro de la
Propiedad**

**Tarifa de
Vivienda de
Renta
Residencial**

REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD Este formulario puede ser completado en línea en richmondrent.org/enroll Se debe llenar un formulario de inscripción por separado para cada parcela con al menos una unidad de alquiler (artículo 402 del reglamento) SI ESTA PROPIEDAD NO ES DE ALQUILER, POR FAVOR LLAME AL 510-234-RENT (7368)	
Estado de la Propiedad <i>(Requerido)</i>	Dirección de la Propiedad de alquiler: _____ Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____ Número de Parcela: _____ - _____ - _____ ¿La persona o entidad a la que se dirigió este correo tiene la titularidad de la Propiedad arriba mencionada? ☐ SÍ → por favor, complete los pasos A-D ☐ NO → por favor, introduzca la información del nuevo dueño de la Propiedad abajo (si la conoce) y envíe este formulario al Programa de Renta de Richmond (<i>dirección situada en la parte inferior izquierda de esta página</i>) Información del nuevo propietario Nombre (primero, apellido): _____ Número de Teléfono: _____ Dirección postal: _____ Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____
	A: ¿Quién es el titular? <i>(Requerido)</i>
	Información del Propietario 1 (Individuo, Fideicomiso, LLC, etc.) Nombre (primero, apellido): _____ Propiedad % : _____ Dirección postal de la Empresa: _____ Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____ Número de Telf. de la Empresa: _____ Correo Electrónico de la Empresa: _____ Escriba el nombre del fideicomisario, miembro directivo, director general o responsable a continuación si el Propietario es un fideicomiso, una sociedad de responsabilidad limitada, una corporación o una sociedad comercial. Nombre: _____ Título: _____
	TODOS los propietarios deben estar en el título; adjunte hojas adicionales si

Se requiere la inscripción de la propiedad para todas las unidades de alquiler cubiertas por la Ordenanza de Alquiler

El formulario de Inscripción se encuentra en: www.richmondrent.org/enroll

REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE INQUILINOS

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond
FORMULARIO DE REGISTRO DEL INQUILINO
Complete esta forma en línea en: richmondrent.org/enroll



REQUISITO DE REGISTRO	Los Propietarios DEBEN ARCHIVAR este formulario por CADA ARRENDAMIENTO EXISTENTE y volverlo a presentar para nuevos arrendamientos o cuando haya una rotación completa de los ocupantes originales *. NO COMPLETE ESTE FORMULARIO PARA SUBSIDIO GUBERNAMENTAL, PARA CASAS UNIFAMILIARES / CONDOMINIOS Y NUEVOS ARRENDAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN O DEBIDO A AGREGAR COMPAÑEROS DE CUARTO A UN CONTRATO EXISTENTE. <i>*De acuerdo con los reglamentos de la Junta del Control de Renta de Richmond, capítulo 7, el ocupante original incluye a cualquier inquilino de la vivienda de alquiler, con el conocimiento del propietario, que residía en la vivienda en o antes del 21 de julio de 2015, o cuando el propietario estableció por última vez un alquiler inicial por la vivienda.</i>
A: Introducir Información Básica de la Vivienda de Alquiler	Dirección de la calle de la propiedad en alquiler: _____ Número de la vivienda: _____ Número de habitaciones: _____
B: Introducir Información de Arrendamiento (Lista de los nombres de todos los inquilinos en el contrato de alquiler o que se mudaron en el plazo de un mes desde los ocupantes originales, con el conocimiento del propietario)	TENGA EN CUENTA, POR FAVOR: 1947.7(g) del Código Civil garantiza la confidencialidad de los nombres del inquilino y otra información del inquilino, en virtud de la ley de prácticas de la información de 1977. Toda la información del inquilino, contenida en este formulario, se tratará como información confidencial, en virtud de la ley de prácticas de la información de 1977. Para cumplir con 1947.7(g) del Código Civil y el Reglamento 402 de la Junta del Control de Renta de Richmond, deben proporcionarse los nombres del inquilino. Nombre del inquilino (el nombre y el apellido): _____ Nombre del inquilino (el nombre y el apellido): _____ Nombre del inquilino (el nombre y el apellido): _____ Nombre del inquilino (el nombre y el apellido): _____ Nombre del inquilino (el nombre y el apellido): _____

**El Registro de Inquilinos SÓLO es necesario para las unidades totalmente cubiertas
(las que están bajo el control de la Renta)**

El Formulario de Registro de Arrendamiento se puede encontrar en:

www.richmondrent.org/enroll

IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN Y DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO

- **Aumenta el Cumplimiento**

La presentación de información sobre la renta y los servicios de la vivienda mejora el cumplimiento de la Ordenanza de renta y hace que los niveles de renta legales sean transparentes tanto para el propietario como para el inquilino. El registro es necesario para cada nuevo arrendamiento (o al cambiar todos los ocupantes originales)

- **Apoya el Proceso de Petición de Ajuste de Renta**

El Registro de Arrendamientos proporciona al Examinador de Audiencias datos sobre los niveles legales de Renta Máxima Permitida para las unidades que se están considerando para ajustes de renta. Proporciona los datos de la Renta del Año Base para las unidades de renta controlada.

- **Refuerza las Oportunidades de Divulgación**

En un futuro próximo, los inquilinos y los propietarios recibirán una notificación anual de la(s) Renta(s) Máxima(s) Permitida(s) y una "Guía para el Control de la Renta en Richmond", informándoles de información vital sobre sus derechos y responsabilidades.

- **Mejora el Estudio de Tarifas y la Precisión de la Facturación**

La inscripción mejora la precisión del inventario de unidades de alquiler del Programa de Rentas y su estudio anual de tarifas. Los propietarios están obligados a inscribir las unidades de renta y actualizar el estado de las propiedades de renta (por ejemplo, si una unidad está ahora ocupada por el propietario o si un inquilino de la Sección 8 se muda y un inquilino de renta controlada se muda).

- **El Cumplimiento es Necesario para los Aumentos de Renta o los Desalojos**

Una razón importante para inscribirse, registrar los arrendamientos y pagar la Tasa de Vivienda de Renta, es que el incumplimiento sustancial de las secciones aplicables de la Ordenanza de Renta puede impedir que el Propietario aumente las rentas (por ejemplo, tomando AGAs) y puede ser una defensa afirmativa a una demanda de desalojo.

TASA DE VIVIENDA DE RENTA RESIDENCIAL

- La Ordenanza de Rentas exige que el Ayuntamiento adopte una Tarifa de Renta Residencial, siguiendo una recomendación de la Junta de Rentas.

Año Fiscal 2023-2024	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$220 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$125 por unidad
Año Fiscal 2022-2023	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$226 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$127 por unidad
Año Fiscal 2021-2022	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$218 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$123 por unidad
Año Fiscal 2020-2021	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$219 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$124 por unidad
Año Fiscal 2019-2020	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$212 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$112 por unidad Unidades de Renta Subvencionadas por el Gobierno: \$112 por unidad
Año Fiscal 2018-2019	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$207 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$100 por unidad Unidades de Renta Subvencionadas por el Gobierno: \$50 por unidad
Año Fiscal 2016-2018	Unidades de Renta Totalmente Cubiertas: \$145 por unidad Unidades de Renta Parcialmente Cubiertas: \$145 por unidad Unidades de Renta Subvencionadas por el Gobierno: \$145 por unidad

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa de
Desalojo**

**Requisitos de
Notificación de
Desalojo**

Nota: Las páginas 13-15 se aplican a las Unidades Totalmente Cubiertas y Parcialmente Cubiertas

CAUSA JUSTA DE 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):

- **Falta de Pago de la Renta** (después de haber recibido un aviso de tres días para pagar o abandonar)
- **Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento** (si un Inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de haber sido advertido por escrito para que cese la(s) violación(es))
- **Molestia** (si el inquilino sigue causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de causarlas)
- **Falta de Acceso** (si un inquilino sigue negando al propietario la entrada legal según el Código Civil 1954, después de haber recibido una advertencia por escrito para que deje de negar la entrada legal)
- **Desalojo Temporal para Realizar Reparaciones Sustanciales*.**
- **Mudanza del Propietario***
- **Retirada del Mercado de Renta (Ley Ellis)***
- **Arrendamiento Temporal**

**Se requiere un Pago de Reubicación - Ver la Ordenanza de Reubicación establecida por el Consejo de la Ciudad (RMC 11.102)*

REQUISITOS DEL AVISO DE ADVERTENCIA POR ESCRITO

R.M.C. 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
 - Molestia
 - Falta de Acceso
- Debe conceder al inquilino un " periodo razonable ", no menos de 5 días, para que solucione la infracción antes de notificar la terminación del contrato de arrendamiento.
- Debe indicar que la falta de corrección puede resultar en el desalojo
- Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una acomodación 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 de Aviso de Advertencia disponible en:
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA DE DESALOJO REGLAS DE NOTIFICACIÓN: REGLAMENTO DE LA JUNTA DE LA RENTA 1001

- El Propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de terminación de la tenencia entregado a un Inquilino dentro de los 2 días hábiles siguientes a su presentación, junto con una prueba de entrega.
- La notificación de terminación de la tenencia debe presentarse 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 el aviso por correo. El Programa de Renta no acepta notificaciones 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).

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CONTROL DE LA RENTA

**Renta Máxima
Permitida
(MAR)**

Renta Base

**Ajuste General
Anual (AGA)**

**Requisitos para
la Notificación
del Aumento de
la Renta**

Nota: Las páginas 22-32 sólo se aplican a las unidades totalmente cubiertas/de renta controlada

RENTA MÁXIMA PERMITIDA (MAR)

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

El aumento de la Renta no puede exceder la **Renta Máxima Permitida**, pero puede ser menos. Aunque no se cobre el máximo de la Renta, la **Renta Máxima Permitida** sigue siendo la misma. El Propietario puede decidir aumentar la Renta hasta el máximo de acuerdo con la ley actual y el reglamento bancario de la Junta de Rentas.

Representa la **Renta Básica + las Ajustes Generales Anuales (AGA)** + los Ajustes Individuales de la Renta (aprobados a través del proceso de petición)

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)

¿Qué es el AGA y cómo se calcula?

El AGA es el incremento anual admisible del coste de la vida, que equivale al 3% o al 60% del índice de precios al consumo (tasa de inflación) de la zona de la bahía, si este último es inferior.

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

El arrendamiento debe existir durante al menos un año natural completo antes del 1 de septiembre del año siguiente para aplicar el AGA de ese año. Por ejemplo, si el arrendamiento comenzó en febrero de 2020, el primer AGA podrá tomarse el 1 de septiembre de 2021.

¿Cuándo se puede tomar la primera AGA después del comienzo del nuevo arrendamiento?

Por lo general, la AGA puede tomarse el 1 de septiembre de cada año, después de un aviso legal apropiado.

MAR Y AGA EJEMPLO

Aporte

Calcular

MAR

Resultado

Renta Base (Aug. 2020)	\$1000
AGAs (Compuesto)	
2021 = 1.6%	+ 16
2022 = 3%	+ 30.48
2023 = 3%	+ 31.40
No se presentaron peticiones	+ 0
MAR	\$1077.88

El alquiler máximo permitido en esta unidad es de \$1077,88. El Propietario puede estar cobrando esta cantidad o cualquier cantidad inferior. Si cobra una cantidad menor, la diferencia sería el banco del propietario (es decir, AGA diferidos).

AJUSTES GENERALES ANUALES 2016 - 2023

2016 Ajustes Generales Anuales : 3.0%

2017 Ajustes Generales Anuales : 3.4%

2018 Ajustes Generales Anuales : 3.6%

2019 Ajustes Generales Anuales : 3.5%

2020 Ajustes Generales Anuales : 2.9%

2021 Ajustes Generales Anuales : 1.6%

2022 Ajustes Generales Anuales : 3.0%

2023 Ajustes Generales Anuales : 3.0%

El Propietario debe notificar debidamente al Inquilino un aumento de la Renta según el Código Civil de California 827: El Propietario puede aumentar la Renta hasta la **Renta Máxima Permitida** con una notificación por escrito de 30 días.

Nota: el aumento de la Renta AGA sólo puede aplicarse a los arrendamientos en vigor antes del 1 de septiembre del año anterior.

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

Requisitos Administrativos

El propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de Renta, incluyendo:

- Inscripción de la propiedad
- Registro de la Tenencia
- Pago de las Tarifa de Alquiler de Viviendas
- Retirar correctamente las rentas y reembolsar al inquilino lo que haya cobrado de más

**Requisitos
legales para
tomar la AGA
Aumento de
la renta**

Requisitos de Aviso

Proporcionar al Programa de Renta una copia del aumento de la Renta con la prueba de la notificación dentro de los 10 días hábiles de haber notificado al Inquilino

Recordatorio: Sólo las propiedades que están sujetas a las disposiciones de control de la Renta de la Ordenanza están obligadas a presentar avisos de aumento de la Renta con el Programa de Renta

MEDIDA P: CAMBIO EN EL CÁLCULO DEL AJUSTE GENERAL ANUAL

- En noviembre de 2023, los votantes de Richmond aprobaron la Medida P.
- La Medida P redujo el Ajuste General Anual del 100 % del CPI al 60 % del CPI o al 3 %, lo que sea menor.
- Entre el 1 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 se calculó el AGA con el monto anterior a la Medida P de 5,2%. Después del 31 de diciembre de 2022, la Medida P requería que los Propietarios redujeran cualquier aumento de alquiler aplicado (es decir, el 5,2 %) al monto permitido por la Medida P del 3 %.
- Si después del 31 de diciembre, los propietarios continuaron cobrando el aumento del alquiler del 5,2 % sin reducirlo, esto podría considerarse un sobrecargo del alquiler del 2,2 %.
- Si los propietarios aplican el AGA de 2023 sin reducir el monto del aumento de la renta, entonces podrían estar agravando los sobrecargos.

CUÁNDO SE PUEDEN SUBIR LAS RENTAS AL "MERCADO"

1. Cuando se produce una vacante voluntaria y se inicia un nuevo arrendamiento.
2. Cuando todos los inquilinos originales/arrendatarios se desocupan y sólo quedan subarrendatarios en la unidad.
3. Si el inquilino ya no vive en la unidad como su residencia principal (es decir, el inquilino titular del contrato de arrendamiento está subarrendando o utilizando la unidad como casa de vacaciones).

En virtud de la Ley Costa-Hawkins de la Vivienda de Renta (Código Civil 1954.5)

PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA

PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA DE LOS INQUILINOS

Petición de Renta Excesiva por no retroceder el Propietario la Renta o por cobrar una Renta superior a la Renta Máxima Permitida o MAR.

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

Petición de reducción de la Renta por disminución del número de Inquilinos permitidos

Datos importantes sobre las peticiones: (1) El propietario tiene derecho a objetar la petición; (2) La mayoría de las peticiones y casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en una audiencia conducida por el Examinador de la Audiencia; (3) Algunas peticiones serán decididas 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.

PETICIONES DE AJUSTE DE LA RENTA POR PARTE DEL PROPIETARIO

Petición de aumento de la Renta Máxima Permitida (MAR) por aumento del número de ocupantes permitidos*.

Petición de aumento de la Renta Máxima Permitida (RMA) por aumento de espacio o servicios

Petición de aumento de la Renta Máxima Admisible (MAR) por aumento de los gastos netos de utilización y mantenimiento

Petición de aumento de la Renta Máxima Permitida (RMA) por aumento de la fianza por adición de mascota(s)

Datos importantes sobre la petición: (1) El inquilino 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.

*No se aprobará una petición de aumento del número de ocupantes si se trata de inquilinos adicionales de acuerdo con el Reglamento de la Junta de Rentas de Richmond, Sección 903(B)(2).

RESUMEN DE IMPORTANTES LEYES DE CALIFORNIA

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

La "garantía implícita de habitabilidad" es una teoría legal que se ha desarrollado y definido a través de varios casos judiciales. El Tribunal Supremo de California ha declarado expresamente que la "garantía implícita de habitabilidad" existe en todos los contratos de alquiler de viviendas. (*Vea Green v. Superior Court*, 10 Cal. 3d 616 (1974)). Esto significa que el arrendador tiene la obligación y la promesa de proporcionar a los inquilinos una vivienda segura e higiénica, tal como se define en el Código Civil 1941.1 y en el Código de Salud y Seguridad 17920.3, a cambio de cobrar la Renta.

Del mismo modo, en todos los contratos de alquiler de viviendas de California está implícito un pacto de disfrute tranquilo, que garantiza que los inquilinos podrán disfrutar pacíficamente de sus viviendas. Véase el Cal. Civil Code 1927. Esta "posesión tranquila" incluye dos requisitos. En primer lugar, el propietario no puede realizar ninguna acción 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.

CODIGO CIVIL 1941.1

Los propietarios deben proporcionar una propiedad en condiciones "habitables" y apta para vivir. Los arrendadores deben reparar los problemas que hacen que la vivienda no sea habitable, excepto los problemas causados por el inquilino o sus invitados, niños o animales domésticos. Para que la vivienda sea habitable, debe tener todo lo siguiente:

- Impermeabilización/climatización eficaz en el techo y las paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas que no estén rotas.
- Que las instalaciones de plomería o fontanería estén en buenas condiciones, incluyendo agua corriente, caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- Instalaciones de gas en buenas condiciones.
- Instalaciones de calefacción en buenas condiciones.
- Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, cableado y equipo, en buenas condiciones.
- Edificios, jardines y equipamiento limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) libre de suciedad, inmundicia, basura, escombros, roedores y bichos.
- Receptáculos de basura adecuados y en buen estado.
- Pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.
- Un inodoro o aseo, lavamanos, y ducha o bañera que funcionen bien. El inodoro y bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada, y que permita privacidad.
- Una cocina con un fregadero, que no sea de un material absorbente (por ejemplo, de madera).
- Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o claraboyas. Si no hay un ventilador, las ventanas deben poderse abrir por lo menos a la mitad.
- Salidas seguras contra incendios o salidas de emergencia a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Los sótanos, garajes y áreas de almacenamiento deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- Cerraduras de pestillo operable en las puertas de la entrada principal de las viviendas de alquiler y dispositivos de bloqueo o de seguridad en las ventanas.
- Detectores de humo en buen funcionamiento en todos los edificios con múltiples viviendas, tales como complejos de apartamentos y duplex. Los complejos de apartamentos también contarán con detectores de humo en las escaleras comunes.

Código de Salud y Seguridad 17920.3

Cualquier edificio o parte del mismo, incluyendo cualquier unidad de vivienda, habitación o conjunto de habitaciones, o los locales en los que se encuentra, en el que existe cualquiera de las siguientes condiciones enumeradas en una medida que pone en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes de la misma se considerará y por la presente se declara como un edificio deficiente:

- (a) El saneamiento inadecuado incluirá, pero no se limitará a, lo siguiente
 - (1) Falta de, o inadecuado, inodoro, lavabo o bañera o ducha en una unidad de vivienda.
 - (2) Falta de, o inadecuados, inodoros, lavabos y bañeras o duchas por número de huéspedes en un hotel.
 - (3) Falta de, o inadecuada, pileta de cocina.
 - (4) Falta de agua corriente caliente y fría en las instalaciones de fontanería de un hotel.
 - (5) Falta de agua corriente caliente y fría en las instalaciones de fontanería de una vivienda.
 - (6) Falta de calefacción adecuada.
 - (7) Falta de equipo de ventilación o funcionamiento inadecuado del mismo.
 - (8) Falta de las cantidades mínimas de luz natural y ventilación requeridas por este código.
 - (9) Dimensiones de la habitación y del espacio inferiores a las requeridas por este código.
 - (10) Falta de iluminación eléctrica requerida.
 - (11) Humedad en las habitaciones habitables.
 - (12) Infestación de insectos, alimañas o roedores según lo determine un oficial de salud o, si no existe un acuerdo con una agencia que tenga un oficial de salud, la infestación puede ser determinada por un oficial de aplicación del código, según se define en la Sección 829.5 del Código Penal, al completar exitosamente un curso de estudio en la materia apropiada según lo determine la jurisdicción local.
 - (13) Crecimiento visible de moho, según lo determine un funcionario de salud o un funcionario encargado de hacer cumplir el código, tal como se define en la Sección 829.5 del Código Penal, excluyendo la presencia de moho que es menor y que se encuentra en superficies que pueden acumular humedad como parte de su funcionamiento adecuado y uso previsto.
 - (14) Deterioro general o mantenimiento inadecuado.
- ****(El código continúa pero es demasiado voluminoso para colocarlo en la diapositiva)***

Código Civil 1941.2: Responsabilidades del Inquilino

El Inquilino debe cuidar razonablemente la propiedad alquilada y las zonas comunes, como los pasillos. Esto significa que el Arrendatario debe mantener esas áreas en buenas condiciones. El Arrendatario también debe reparar todos los daños que cause, o que sean causados por los invitados, niños o mascotas del Inquilino.

La sección 1941.2 del Código Civil de California requiere que el Inquilino haga todo lo siguiente:

- Mantener el local "tan limpio e higiénico como el estado del mismo lo permita".
- Utilizar y hacer funcionar correctamente las instalaciones de gas, eléctricas y de fontanería. (Ejemplos de uso inadecuado son la sobrecarga de los enchufes eléctricos, tirar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier instalación de gas, eléctrica o de fontanería se ensucie).
- Desechar 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 los locales como lugar de residencia y emplear las habitaciones para sus fines adecuados. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como dormitorio y no como cocina.
- Notificar al arrendador cuando las cerraduras de los cerrojos y de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente.

1950.5: Ley de Depósito de Seguridad

Definición del depósito de seguridad

Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, que se impone al principio del alquiler como un anticipo de la Renta, o que se use para la recuperación de impagos de la Renta, la reparación de daños causados por el Inquilino, o por la limpieza. Esto no incluye los cargos de examen o de solicitud. La Renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero que se pague en exceso de la Renta del primer mes (lo que incluye lo que se denomina la 'Renta del último mes') se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un Propietario un depósito de seguridad?

Un depósito de seguridad no podrá exceder dos meses de Renta de una vivienda sin muebles o tres meses de Renta de una vivienda con muebles.

¿Qué puede deducir un Propietario del depósito de seguridad?

Un Propietario puede deducir del depósito de seguridad de los Inquilinos solo la cantidad que es razonablemente necesaria para: (1) cubrir el impago de la Renta, (2) la reparación de daños de un Inquilino, o de un invitado del Inquilino o por desgaste normal, (3) la limpieza que sea necesaria, definida en la cantidad de limpieza que se necesite para devolver la vivienda en el mismo nivel de limpieza que estaba al principio del alquiler y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir los costos de la restauración o de la sustitución de propiedades personales, incluyendo llaves, o de mobiliario, excluyendo el desgaste normal.

Los Propietarios están obligados a ofrecer una inspección de recorrido al final del alquiler

El Inquilino tiene derecho a una inspección de recorrido, dos semanas antes de desalojar al Inquilino. El Propietario de la vivienda debe dar 48 horas con una notificación por escrito de la inspección, a menos que el Inquilino haya renunciado por escrito a dicho requisito. El fin de dicha inspección es identificar la limpieza que sea necesaria y que deberá realizar el Inquilino antes de desalojar la vivienda para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de dicha inspección, el Propietario de la vivienda deberá proporcionar una lista detallada de las reparaciones y de la limpieza que sea necesaria para evitar las deducciones autorizadas. Es posible que el Propietario de la vivienda realice deducciones por reparaciones o por limpieza que no haya sido identificada durante la inspección porque estaban ocultas debido a las pertenencias del Inquilino.

1950.5: Ley de depósito de seguridad (cont.)

¿Cuándo se debe devolver a los Inquilinos el depósito de seguridad?

En un plazo de 21 días después de que los Inquilinos desalojen la vivienda, el Propietario deberá primero proporcionar al Inquilino una declaración por escrito que detalle la cantidad y el propósito de las deducciones del depósito de seguridad y, en segundo lugar, devolver cualquier porción restante del depósito al Inquilino. Si varios compañeros de casa han vivido juntos y han pagado un depósito, el Propietario de la vivienda no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la vivienda se haya devuelto al Propietario.

Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cobros realizados por el Propietario de la vivienda, junto con los recibos

Si se deducen más de \$125 el depósito debido a limpieza y reparaciones, el Propietario de la vivienda debe adjuntar copias de la declaración detallada de los documentos que muestren los cargos y los costos que ha tenido el Propietario de la vivienda para reparar y limpiar la vivienda.

Efecto de la venta en depósito

Un Propietario que vende una propiedad de alquiler deberá: 1) transferir el depósito al nuevo Propietario; o 2) devolver el depósito al Inquilino.

Recurso del Inquilino si el depósito no se devuelve dentro de 21 días después de la desocupación

Un Inquilino que no reciba el reembolso y la contabilidad en un periodo de 21 días o que discuta la cantidad reclamada por el Propietario de la vivienda, podría demandar judicialmente al Propietario por la cantidad que se disputa (en la corte de reclamos menores si la cantidad es de menos de \$10,000) y hasta dos veces la cantidad del depósito de seguridad por 'retención de mala fe' (es decir, la razón es irrazonable a no devolver esa cantidad) En el tribunal, el Propietario de la vivienda deberá probar que las cantidades que ha retenido son razonables.

Código Civil 1954: Entrada Legal del Propietario

- El Propietario sólo puede entrar para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, hipotecarios, Inquilinos, trabajadores o contratistas o para hacer una inspección de acuerdo con la Sección 1950.5 (Ley de Depósito de Seguridad).
- El Propietario debe dar al Inquilino un aviso por escrito para entrar, por lo menos 24 horas antes de la entrada
- El Propietario no necesita dar aviso escrito o verbal para entrar en casos de emergencia (como incendio, inundación, etc.)
- El inquilino no puede exigir su presencia cuando el arrendador entre en la vivienda
- La entrada debe realizarse durante el "horario comercial normal".
- El propietario debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación escrita
- En Richmond, es una "causa justa" para desalojar a un inquilino que se niega a la entrada legal del propietario, después de que el inquilino ha sido advertido para dejar de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.

Código Civil 1946.1: Notificación Apropiada al Terminar los Contratos de Arrendamiento

- En el caso de los desalojos sin culpa, el propietario debe dar un aviso por escrito con al menos 30 días de antelación para poner fin al arrendamiento si éste es inferior a un año. Según este mismo Código, el Inquilino debe dar un aviso por escrito de 30 días para desalojar (terminar su arrendamiento) y puede dar el aviso en cualquier día del mes, una vez que el contrato se haya convertido en un contrato de mes a mes. El arrendador puede exigir más de 30 días de preaviso si el inquilino tiene un contrato de duración determinada en el momento de notificar el desalojo.
- Según el Código Civil 1946.1, el propietario debe avisar por escrito con al menos 60 días de antelación para rescindir el contrato de arrendamiento, si éste ha durado un año o más.
- Nota: Cualquier aviso de terminación servido en la Ciudad de Richmond debe citar una de las causas justas permitidas para el desalojo, a menos que la Unidad de Renta esté totalmente exenta de la Ordenanza de Renta.

Código Civil 827: Notificación Apropiada de los Cambios en las Condiciones de Arrendamiento, incluidos los Aumentos del Renta

- Una notificación para aumentar la Renta en un 10% (durante cualquier período de 12 meses) o menos requiere una notificación por escrito de 30 días de aumento de la Renta.
- Un aviso para aumentar la Renta en más del 10% (durante cualquier período de 12 meses) requiere un aviso por escrito de 90 días de aumento de la Renta. (Esta sección entró en vigor el 1 de enero de 2020).
- **Recordatorio**: Si la Unidad de Renta está totalmente sujeta a la Ordenanza de Renta de Richmond, los Propietarios deben presentar una copia de la Notificación de Aumento de Renta dentro de los 10 días siguientes a su presentación al Inquilino.

Código Civil 1951.2: Ley de Incumplimiento de Arrendamientos

Si un inquilino incumple un contrato de arrendamiento, es responsable de los alquileres impagados que queden en el contrato, pero sólo si:

- El Propietario intenta mitigar los daños del Arrendamiento impagado haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad y la unidad permanece sin un inquilino establecido.
- En otras palabras, si un inquilino incumple el contrato, el propietario no puede hacer que el inquilino pague 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 no ha podido encontrar un nuevo inquilino.
- Una vez que un nuevo inquilino ocupa la unidad, la responsabilidad del inquilino anterior por el alquiler se acaba.

- - - - -

Los propietarios también pueden "quebrar" el contrato de arrendamiento.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org