



MANEJO DE PROBLEMAS DE HABITABILIDAD EN RICHMOND

PROGRAMA DE ALQUILER DE LA CIUDAD DE RICHMOND

John Adams

Analista del Servicio de Alquiler II

27 de octubre de 2023

Comunidad al día: Se aprueba la Medida P en Richmond, California

El Ayuntamiento de Richmond incluyó la Medida P en la boleta electoral del 08 de noviembre de 2022. La mayoría de los votantes de Richmond aprobó la iniciativa, la cual modifica la Ordenanza de Alquileros de Richmond para limitar los aumentos de alquiler de las unidades reguladas (de alquiler controlado) al 3% o al 60% del Índice de Precios al Consumidor, el que sea menor.

La Medida P entró en vigor el 30 de diciembre de 2022. Para los propietarios, la Medida P significa que, del 1 de septiembre al 30 de diciembre de 2022, los propietarios podían cobrar el 5,2% de AGA, pero que una vez que la Medida P entró en vigor el 30 de diciembre de 2022, exige que los propietarios reduzcan el AGA del 5,2% al 3%. Cualquier alquiler cobrado por encima del 3% (por ejemplo, el 2,2.%) se consideraría un sobreprecio del alquiler.



Para más información sobre la Medida P, acceda a la página web del Programa de Aumento del Alquiler en el enlace:

<https://www.ci.richmond.ca.us/3376/Rent-Increase>

Agenda

**Descripción general
de la Ordenanza de
alquileres**

**Leyes, políticas y
procedimientos**

**Peticiones del
inquilino para
reducir el alquiler**

Desalojos

**Garantía
implícita de
habitabilidad**

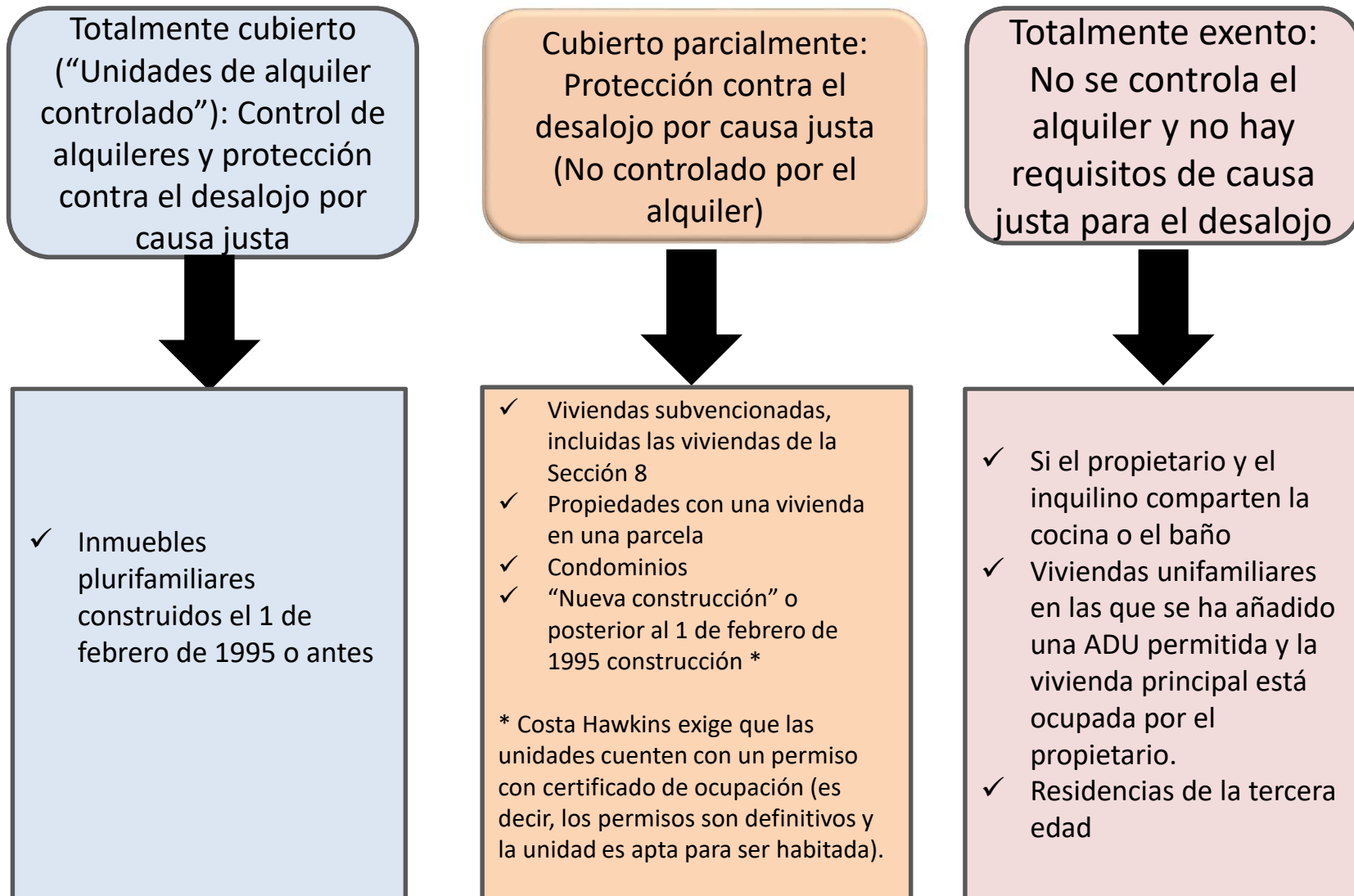
Pagos por reubicación

**Entrada del
propietario para hacer
reparaciones**

**Limitaciones estatales
y locales a la
capacidad del
Propietario para subir
o cobrar el alquiler**

**Problemas de
habitabilidad y
ruptura del contrato
de arrendamiento**

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



UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU, por sus siglas en inglés)

Las viviendas accesorias (ADU) y la Ordenanza de alquileres



Si la casa principal es la residencia principal del propietario y la 2da unidad es una ADU permitida, entonces...



la ADU está exenta del control de alquileres y de causa justa¹

Si la casa principal es la residencia principal del propietario y la 2ª unidad está permitida, entonces...



la 2da unidad está bajo control de alquiler y causa justa

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



- la casa principal está bajo control de alquiler y causa justa
- el ADU está bajo causa justa only²

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



ambas unidades están bajo control de alquiler y causa justa

Si la vivienda principal está ocupada por inquilinos y la 2ª unidad por el propietario, entonces...



la casa principal está bajo control de alquiler y justa causa

Clave

O = ocupada por el propietario
(residencia principal)
T = ocupada por inquilinos



casa principal



ADU permitida



2ª unidad no permitida

Nota: todas las unidades están exentas de control de alquiler si se construyeron después de 1995

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

Para obtener más información sobre el Control de Alquileres y Causa Justa, comuníquese con el Programa de Alquileres al (510) 234-RENT (7368).

Referencias

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

El alquiler máximo admisible (MAR, por sus siglas en inglés)

El alquiler máximo que se puede cobrar por una **unidad de alquiler controlado**

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

Equivale al **Alquiler Base + Suma de todos los Ajustes Generales Anuales (AGA, por sus siglas en inglés)** + Ajustes Individuales del Alquiler (aprobados a través del proceso de petición)

El Alquiler Base incluye el alquiler inicial pagado por el Inquilino más cualquier servicio que esté incluido en el alquiler inicial (agua, basura, electrodomésticos suministrados, etc.)

Leyes y políticas que definen la habitabilidad

Garantía implícita de habitabilidad



Se aplica a todos los contratos de alquiler de viviendas en California.

La garantía implícita de habitabilidad significa que el acto de ofrecer un contrato de arrendamiento a un inquilino implica que el Propietario está ofreciendo una unidad habitable que cumple las normas básicas de salud y seguridad. Estas normas básicas se definen a través de varias leyes y en múltiples jurisdicciones.

Ley estatal que regula la habitabilidad

El Código Civil del Estado 1941.1 y el Código de Salud y Seguridad 17920.3 son dos de las leyes del Estado de California que requieren y definen las normas de habitabilidad que un propietario debe mantener.

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

Código Civil, artículo 1941.1

El Código Civil 1941.1 enumera los siguientes ejemplos de lo que se considera una unidad habitable y que, por tanto, es responsabilidad del Propietario mantener:

- ✓ Impermeabilización/protección eficaz contra la intemperie del tejado y las paredes exteriores, incluidas ventanas y puertas sin rotura.
- ✓ Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, incluida agua corriente caliente y fría, conectadas a un sistema de evacuación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluidos el alumbrado, el cableado y los equipos, en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Edificios, terrenos y dependencias (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) limpios e higiénicos, libres de escombros, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas.
- ✓ Contenedores de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Suelos, escaleras y pasamanos en buen estado.
- ✓ Un inodoro, un lavabo y una bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada que permita la intimidad.
- ✓ Una cocina con fregadero, que no puede ser de un material absorbente (por ejemplo, madera).
- ✓ Iluminación natural en todas las habitaciones a través de ventanas o tragaluces. A menos que haya un ventilador, las ventanas deben poder abrirse al menos hasta la mitad.
- ✓ Salidas seguras en caso de incendio o emergencia que den a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las zonas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de pestillo accionables en las puertas principales de las viviendas de alquiler y dispositivos de cierre o seguridad accionables en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de edificios de varias unidades, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

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

Responsabilidades del inquilino

Código Civil, artículo 1941.2

El inquilino debe cuidar razonablemente la vivienda alquilada y las zonas comunes, como los pasillos. Esto significa que debe mantenerlas en buen estado. El inquilino también debe reparar todos los daños que cause, o que sean causados por los invitados, niños o mascotas del inquilino. El artículo 1941.2 del Código Civil de California exige que el inquilino haga todo lo siguiente:

- ✓ Mantener el local “tan limpio e higiénico como el estado del local lo permita”.
- ✓ Utilice y haga funcionar correctamente las instalaciones de gas, eléctricas y de plomería. (Entre los ejemplos de uso inadecuado se incluyen la sobrecarga de las tomas eléctricas, tirar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier instalación de gas, eléctrica o de plomería se ensucie).
- ✓ Eliminar la basura 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, unidad de vivienda, instalaciones, equipos o accesorios, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar el inmueble como vivienda y destinar las habitaciones a los usos que les son propios. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como dormitorio y no como cocina.
- ✓ Avisar al propietario cuando las cerraduras de los pestillos y las cerraduras de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente.

Cómo puede resolver un inquilino un problema de habitabilidad

Pasos para solucionar los problemas de habitabilidad



Póngase en contacto con el Programa de Alquiler para informarse sobre sus derechos bajo el Alquiler Justo de Richmond, Causa Justa para el Desalojo, Ordenanza de Protección de Propietarios de Viviendas y la ley estatal aplicables.



Documentar el problema.

- Redacte una o varias cartas de reclamación (conservé copias firmadas) y considere la posibilidad de enviarlas por correo
- Tome fotos o videos del problema y adjúntelos a la(s) carta(s) de quejas

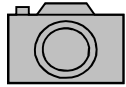
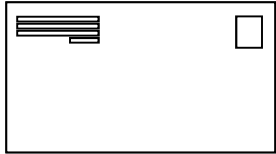


Si un propietario no responde a las quejas, el inquilino puede programar una Inspección de Vivienda con la Ciudad de Richmond. Los inquilinos que residen en viviendas subvencionadas, como la Sección 8, deben ponerse en contacto con la Autoridad de Vivienda para programar una inspección.



Si la propiedad está totalmente cubierta por el control de alquileres, el inquilino tiene la opción de presentar una petición de reducción del alquiler. Si la propiedad está total o parcialmente cubierta, el inquilino tiene la opción de solicitar servicios de mediación. Las peticiones de reducción del alquiler y las solicitudes de servicios de mediación están disponibles a través del Programa Alquiler.

Consejos para documentar problemas de habitabilidad



Se aconseja a los inquilinos que envíen cartas o correos electrónicos con sus quejas sobre habitabilidad al propietario o al administrador de la vivienda. Adjuntar fotos o videos a la carta o correo electrónico es una forma eficaz de documentar el problema. Conviene guardar copias para su propio archivo.



Si mantiene una comunicación verbal con el Propietario, le recomendamos que resuma la conversación por escrito para evitar disputas o malentendidos innecesarios.



Si el Propietario no responde a las quejas legítimas, el inquilino puede considerar la posibilidad de documentar el problema de habitabilidad mediante una inspección de la ciudad para que ésta pueda obligar al Propietario a solucionar el problema.



El uso de un enfoque cronológico para recordar los problemas es importante para enmarcar la narración.



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

Solicitar una inspección de vivienda



Para solicitar una inspección de la vivienda, póngase en contacto con el Programa de inspección de alquileres residenciales de la ciudad de Richmond llamando al 510-690-8260 o a richmondrip@ci.richmond.ca.us. **Nota: Los datos de contacto del Propietario deben facilitarse en el momento de presentar la solicitud.**

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



Una vez determinada la necesidad de una inspección, por lo general, pueden transcurrir hasta 10 días desde la presentación de la solicitud para que ésta tenga lugar.



El inspector notificará al Propietario si se detectan infracciones, y el Propietario podría tener que pagar tasas o multas si no corrige las infracciones.

Peticiones del inquilino para reducir el alquiler

Criterios para presentar una petición de reducción del alquiler por problemas de habitabilidad

Un inquilino puede solicitar una reducción del alquiler si cumple los siguientes requisitos:

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

Los inquilinos que viven en propiedades parcialmente cubiertas o totalmente exentas no pueden presentar peticiones para reducir el alquiler porque estas propiedades no están reguladas ni controladas por la Junta del Alquiler. Los inquilinos de viviendas de alquiler parcialmente cubiertas aún pueden solicitar una mediación a través del Programa de Alquileres para intentar resolver los problemas con el Propietario.

La presentación de una petición puede dar lugar a una audiencia



Después de presentar una petición por problemas de habitabilidad, el propietario y el inquilino deben asistir a una audiencia, en la que ambas partes pueden presentar sus pruebas. Si la parte notificada no tiene objeciones, el examinador de audiencias puede optar por emitir una decisión administrativa sin celebrar una audiencia.



El examinador de audiencias del Programa de Alquiler revisa las pruebas presentadas en la petición y las objeciones de la parte contraria y escucha los testimonios de ambas partes. La decisión de conceder un reembolso del alquiler y una orden para reducir el alquiler se produce generalmente varias semanas después de la celebración de la audiencia. Ambas partes pueden recurrir la decisión de los examinadores auditores en un plazo de 35 días a partir de la fecha de la decisión. Si se apela la decisión, la Junta de Alquileres, compuesta por 5 miembros, actúa como tribunal de apelación y emite una decisión final, que también puede apelarse ante el Tribunal Superior.

**Limitaciones de la capacidad del
Propietario para aumentar o
cobrar el alquiler por problemas
de habitabilidad**

Los problemas de habitabilidad pueden provocar que el Propietario no pueda subir el alquiler

El Consejero Auditor puede denegar al Propietario un futuro aumento del alquiler por desocupación si existen pruebas de que el Propietario ha intentado forzar al Inquilino al no arreglar las cosas.

Según los reglamentos de la Junta del Control de Alquileres, si un Inquilino se muda de una Unidad de Alquiler Controlado debido a problemas de habitabilidad que no han disminuido, la Junta del Control de Alquileres puede considerar que se trata de una desocupación no voluntaria. Si un Inquilino se va como resultado de problemas de habitabilidad que no han disminuido, el nivel de alquiler del siguiente Inquilino se mantiene en el mismo nivel que pagaba el Inquilino que se vio obligado a desocupar.

El incumplimiento de una orden de los examinadores auditores puede dar lugar a la denegación de los aumentos de AGA.

Si el Examinador en Audiencia de la Junta del Control de Alquileres ordena al Propietario hacer reparaciones, reducir el alquiler, o reembolsar los sobrecargos de alquiler y el Propietario no cumple con la decisión del Examinador en Audiencia, el Examinador en Audiencia puede negar los Aumentos Anuales de Ajuste General hasta que el Propietario cumpla.

La ley de California y el derecho del inquilino a retener el alquiler por problemas de habitabilidad

El artículo 1942.4 del Código Civil de California impide al Propietario exigir el pago del alquiler, cobrarlo, notificar un aumento del alquiler o enviar un aviso de 3 días para que pague el alquiler o renuncie a él cuando se den estos cuatro factores:

- La unidad de alquiler carece sustancialmente de cualquier característica habitable según lo enumerado en el Código Civil 1941.1, o viola el Código de Salud y Seguridad 17920.10 o es considerada y declarada deficiente como se explica en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad, porque las condiciones enumeradas en esa sección existen en la medida en que ponen en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes.
- Un funcionario público o empleado que es responsable de la aplicación de cualquier ley de vivienda (esto podría incluir a empleados de RHA que hacen inspecciones de HQS), después de inspeccionar la Unidad de Alquiler, notifica al Propietario o su agente por escrito para disminuir la molestia o reparar la condición deficiente.
- La condición sigue existiendo sin ser eliminada durante 35 días después de la fecha de notificación por escrito proporcionada por el funcionario público o empleado responsable de hacer cumplir las leyes de vivienda.
- El Inquilino no causó el problema denunciado.

Un propietario que viole esta ley es responsable ante el inquilino por daños reales y daños especiales (legales) de no menos de \$100,00 y no más de \$5.000,00.

Incumplimiento del contrato de arrendamiento

Ley de Incumplimiento de Arrendamiento

Código Civil de CA 1951.2

- ❖ Si un inquilino “rompe” un contrato de arrendamiento, es responsable de los alquileres impagados, pero sólo si:
 - El propietario intenta mitigar los daños causados por el impago del alquiler haciendo un esfuerzo razonable para realquilar la vivienda.
- ❖ En otras palabras, si un inquilino incumple el contrato, el propietario no puede obligarle a pagar el alquiler impagado, a menos que pueda demostrar que ha hecho un esfuerzo razonable para volver a alquilar y no ha podido encontrar un nuevo inquilino.
- ❖ Aunque un inquilino rompa el contrato, el propietario no puede cobrarle TODA la renta pendiente del contrato. Por ejemplo, si un inquilino rompe el contrato a los seis meses, el propietario no puede cobrarle los seis meses de alquiler restantes. El Propietario sólo puede cobrar el alquiler a su vencimiento, durante el cual debe seguir haciendo un esfuerzo razonable para volver a alquilar la vivienda.

Problemas de habitabilidad e incumplimiento del contrato de arrendamiento

Los problemas significativos de habitabilidad pueden permitir al Inquilino desalojar sin previo aviso.

Si un inquilino desaloja una vivienda de alquiler por problemas de habitabilidad, la ley puede permitirle poner fin a su contrato de arrendamiento sin necesidad de notificarlo por escrito con 30 días de antelación. Si un inquilino desaloja la vivienda y es demandado por el propietario por impago del alquiler, en última instancia, el derecho del inquilino a desalojar la vivienda sin previo aviso se decidirá en los tribunales.

Los problemas significativos de habitabilidad pueden permitir a un Inquilino desalojar la unidad de alquiler sin ser responsable de los alquileres impagados que queden en el contrato.

Si un inquilino desaloja su vivienda de alquiler debido a problemas importantes de habitabilidad, la ley puede permitirle desalojar la vivienda sin ser responsable de los alquileres impagados que queden pendientes en el contrato de arrendamiento de duración determinada. Dado que el Propietario promete (implícitamente) cumplir con la garantía implícita de habitabilidad cuando firma un contrato de arrendamiento, el Inquilino puede alegar que el Propietario incumplió realmente el contrato de arrendamiento al no respetar la garantía implícita de habitabilidad. Sin embargo, en última instancia, la responsabilidad del inquilino o del propietario por incumplir el contrato de arrendamiento se decidirá en los tribunales*.

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

La mediación como opción para resolver problemas de habitabilidad

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

Pagos de reubicación

Problemas de habitabilidad y ayudas temporales de reubicación

Ayuda temporal a la reubicación

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

Ayuda permanente a la reubicación

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

Montos de las ayudas temporales de reinstalación 2023

Descripción de los gastos diarios	Monto	Plazo (a)
Hotel o Motel	\$178,24	Por día por hogar
Gastos de comidas	\$35,88	Por día y por persona
Lavandería	\$1,19	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$34,69 Perro - \$62,21	Per day per animal

Las cantidades aplicables se pagarán semanalmente, calculadas sobre una base diaria, como mínimo. Alternativamente, el Propietario podrá 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 mudado a la Unidad de Alquiler comparable. (RMC Sección 11.102.030 (g))

El Propietario abonará inmediatamente al Inquilino los Pagos por Reubicación Temporal . (Ordenanza de realojamiento, sección 11.102.030(a)(1))

Montos de las ayudas a la reinstalación permanente 2023

Límite máximo por unidad Tipo (a) (b)	Monto base	Monto del inquilino/hogar calificado (c)
Studio	\$4.177,01	\$4.852,86
1 Bedroom	\$6.449,74	\$7.431,79
2+ Bedroom	\$8.783,46	\$10.072,94

- (a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un Inquilino, la totalidad del Pago de Reubicación por unidad se abonará al Inquilino. Si más de un Inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el importe total de los Pagos de Reubicación se pagará a partes proporcionales a cada Inquilino Elegible.
- (b) Los Pagos de Reubicación se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por Inquilino, e incluyen un tope máximo por Unidad de Alquiler.
- (c) Un “hogar de inquilinos calificados” es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitado o que tenga al menos un hijo menor dependiente tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

Montos de las ayudas a la reinstalación permanente 2023

Retiro del Mercado de Alquiler o Reparaciones Sustanciales (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) O Debido a una Orden de una Agencia Gubernamental para que el Inquilino Desocupe la Unidad de Alquiler, u Otra Condición Descrita en el Código Municipal de Richmond Sección 11.102.030(c)

Límite máximo por unidad Tipo (a) (b)	Monto base	Monto del inquilino/hogar calificado (c)
Estudio	\$8.415,04	\$9.643,50
1 dormitorio	\$12.899,49	\$14.864,77
2+ dormitorios	\$17.505,92	\$20.147,05

- (a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un Inquilino, la totalidad del Pago de Reubicación por unidad se abonará al Inquilino. Si más de un Inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el importe total de los Pagos de Reubicación se pagará a partes proporcionales a cada Inquilino Elegible.
- (b) Los Pagos de Traslado se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por Inquilino, e incluyen un tope máximo por Unidad de Alquiler.
- (c) Un “hogar de inquilinos calificados” es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitado o que tenga al menos un hijo menor dependiente tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

Desalojos

Causa justa para el desalojo

RMC 11.100.050

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

- Impago del alquiler
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- Molestias
- No permitir el acceso
- Desalojo temporal para efectuar reparaciones importantes*
- Mudanza del propietario*
- Retirada del mercado de alquileres
- Arrendamiento temporal

* Pago de reubicación obligatorio - Véase la Ordenanza de reubicación establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)

Molestias

Los propietarios pueden proceder al desalojo si el comportamiento de un inquilino crea “molestias”. Las molestias pueden dar lugar a problemas de habitabilidad. Las molestias pueden incluir, entre otras, las siguientes:

- Comportamiento que suponga un peligro sustancial para la salud y la seguridad de inquilinos y vecinos
- Comportamientos que impidan a otros inquilinos o vecinos disfrutar tranquilamente de la vida en su propiedad, tales como:
 - música/ruido altos y continuos
 - peleas repetidas o continuas, gritos, ladridos de perros
 - malos olores procedentes de la zona de los contenedores de basura
- Participar en actividades ilegales (por ejemplo, tráfico de drogas).
- Abandonar vehículos, equipos, electrodomésticos, vallas, estructuras o follaje inseguros.
- Abarrotar una habitación con ocupantes
- Fumar
- Dañar la propiedad

Los inquilinos deben cumplir las disposiciones del artículo 1941.2 del Código Civil (que se tratará en la diapositiva 10).

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

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

- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - Incumplimiento de la obligación de acceso
-
- Debe proporcionar un “plazo razonable” no inferior a cinco (5) días para subsanar o corregir la infracción antes de notificar la rescisión del contrato de arrendamiento.
 - Debe indicar que la falta de subsanación puede dar lugar al desalojo
 - Debe informar al Inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable (Por ejemplo, un Inquilino puede requerir tiempo adicional para subsanar si es discapacitado)
 - Deberá incluir el número de contacto del Programa de Alquileres
 - Incluirá instrucciones para su cumplimiento
 - Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

Problemas de habitabilidad y desalojos

Los problemas de habitabilidad pueden utilizarse como defensa ante una demanda de desalojo. Los desalojos por represalias son ilegales.

La documentación cronológica es clave para proteger la Tenencia.

El propietario debe cumplir la Ordenanza de Alquileres para desalojar.

Si una Unidad de Alquiler Controlado se está deteriorando y el propietario está tratando de terminar el arrendamiento, un Inquilino puede usar el problema(s) de habitabilidad como defensa para una demanda de desalojo. Un intento de desalojar a un Inquilino por el hecho de que el Inquilino haya presentado una solicitud de inspección de la vivienda generalmente se considera una represalia y, por lo tanto, ilegal.

Es importante documentar cronológicamente su respuesta y las medidas tomadas en caso de problemas de habitabilidad. La documentación puede mostrar un patrón o esfuerzo por parte del Propietario para forzar ilegalmente a un Inquilino a mudarse o **“desalojar constructivamente”** al Inquilino.

Si un Examinador de Audiencias emite una decisión para reembolsar o reducir el alquiler hasta que se solucione un problema de habitabilidad, y el Propietario no emite el reembolso, reduce el alquiler y/o soluciona el problema, un Inquilino puede usar el incumplimiento del Propietario como defensa para una demanda de desalojo.

**Entrada del propietario para
hacer reparaciones**

Problemas de habitabilidad y entrada legal del propietario para realizar reparaciones

ES NECESARIO
AVISAR CON
24 HORAS DE
ANTELACIÓN

Si un Inquilino informa al Propietario sobre un problema de habitabilidad, el Propietario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias. El Propietario, o su(s) agente(s), tiene(n) derecho a entrar en la vivienda alquilada para realizar las reparaciones tras avisar al Inquilino por escrito con al menos 24 horas de antelación.

El abuso del
derecho de
entrada puede
conllevar la
congelación del
alquiler o
sanciones

El Propietario no puede abusar del derecho de entrada y debe seguir las normas específicas establecidas en el Código Civil de 1954. El abuso del derecho de entrada puede dar lugar a que el Propietario no pueda reajustar el alquiler al precio de mercado si el Inquilino se ve obligado a desalojar la vivienda como consecuencia de ello (es decir, “desalojo constructivo”). Además, según el Código Civil de California 1940.2, un propietario puede ser responsable de sanciones legales de hasta \$2.000,00 por violación por cometer una violación “significativa e intencional” de entrada ilegal a la unidad de un inquilino, como se especifica en el Código Civil de California 1954.

No es necesario
que el Inquilino
esté presente para
que el Propietario
pueda entrar
legalmente

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

Entrada del Propietario en virtud del Código Civil de 1954

El Propietario puede entrar sólo:

- En caso de emergencia.
 - Para hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas, o para hacer una inspección conforme a la subdivisión (f) de la Sección 1950.5.
 - Cuando el inquilino haya abandonado o entregado la vivienda.
 - En virtud de una orden judicial.
 - Para los fines establecidos en el capítulo 2.5 (a partir del artículo 1954.201) (Para comprobar la submedición del agua).
 - Para cumplir con las disposiciones del Artículo 2.2 (a partir de la Sección 17973) del Capítulo 5 de la Parte 1.5 de la División 13 del Código de Salud y Seguridad. (Para garantizar el cumplimiento de patios, balcones, etc.)
-
- Los propietarios no pueden entrar para realizar inspecciones generales.
 - El Propietario debe avisar al inquilino por escrito para entrar (aviso razonable), al menos 24 horas antes de la entrada.
 - El Propietario no necesita dar aviso escrito o verbal para entrar para responder a una emergencia (como incendio, inundación, etc.), abandono o si el Inquilino está presente y da su consentimiento en el momento de la entrada.
 - El Inquilino no puede exigir estar presente en el momento de la entrada
 - La entrada debe producirse durante el “horario comercial normal”
 - El Propietario debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación por escrito
 - En Richmond, es “causa justa” para desalojar a un inquilino que niega al propietario la entrada legal, después de que el inquilino ha sido advertido de dejar de negar el acceso legal y continúa haciéndolo (no aparece en la Ordenanza de Urgencia).

¡GRACIAS!

¿Tiene preguntas?

Póngase en contacto con el Programa de Alquiler de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

Visite nuestro sitio web:

www.richmondrent.org

Las presentaciones del Programa de Alquiler pueden consultarse en:

richmondrent.org/workshops