

Entendimiento de la Ley Estatal de Protección contra Destripamiento y Desalojo (AB 1482) en Richmond

Para poder abordar el incremento abusivo de renta, el 8 de octubre de 2019, el gobernador Gavin Newsom firmó el Proyecto de la Asamblea 1482, que establece limitaciones a nivel estatal sobre los incrementos de renta en California, que entrarán en vigor el 1 de enero de 2020. A continuación, se presenta un resumen de las estipulaciones claves seleccionadas. AB 1482 NO SE APLICA a la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond. Las estipulaciones de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond siguen vigentes.

Yo escuché que California ahora tiene protecciones de control de renta y desalojo a nivel estatal (AB 1482). En pocas palabras, ¿Qué es lo que hace?

Bajo el proyecto AB 1482, los incrementos anuales de renta en ciudades que no tienen leyes de control de renta existentes se limitarán a 5% más el cambio porcentual en el costo de vida (inflación local) que no exceda un total de 10%. Por ejemplo, si la tasa de inflación es del 3.5%, un propietario podría incrementar la renta hasta en un 8.5%. Si la tasa de inflación es del 6%, el propietario solo podría incrementar la renta hasta en un 10%.

El aumento del costo de vida (inflacionario) estará vinculado al Índice de Precios de Consumo (CPI, por sus siglas en inglés) en cada zona metropolitana. El proyecto AB 1482 requiere que las rentas se retrocedan a la cantidad pagada por Inquilinos el 15 de marzo de 2019, si el inquilino se incrementó entre el 15 de marzo de 2019 de enero de 2020. Cualquier cantidad pagada por un inquilino a partir de esa fecha es la cantidad en la que se basará el incremento. La renta no se podrá incrementar más de dos veces durante un período de 12 meses (la suma total de dichos incrementos no debe exceder el límite de renta anual).

¿La ley anula la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond?

La ley también prohíbe los desalojos sin Causa Justa para Inquilinos que hayan vivido en una unidad durante al menos un año.

El proyecto AB 1482 NO ANULA la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond y no se aplica a las Ordenanzas adoptadas antes del 1 de septiembre de 2019, donde las ordenanzas restringen el incremento anual del costo de renta a un monto menor que el previsto por la ley estatal.

¿Qué propiedades están cubiertas por el proyecto AB 1482?

Apartamentos y otras propiedades de múltiples unidades que contienen dos unidades o más que tienen al menos 15 años de antigüedad. Esta es una fecha de continuidad; las unidades construidas en 2006 estarán cubiertas en 2021, las unidades construidas en 2007 estarán cubiertas en 2022, etc. Así, por ejemplo, los apartamentos construidos en el futuro no entrarían en el límite de renta hasta quince (15) años después de su construcción. También unidades de vivienda singular (es decir, algunas viviendas unifamiliares, condominios, etc.) donde la unidad de vivienda singular es propiedad de una corporación, un fideicomiso de inversión inmobiliaria o una empresa de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.

¿Qué tipos de propiedades en la Ciudad de Richmond estarían cubiertas por el proyecto AB 1482?

En la ciudad de Richmond, esto significa que las propiedades de unidad múltiple construidas entre el 1 de febrero de 1995 y el 1 de enero de 2005, así como las viviendas unifamiliares propiedad de corporaciones / un fideicomiso de inversión inmobiliaria o una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación estarían cubiertas por el proyecto AB 1482.

¿Qué propiedades están exentas del proyecto AB 1482?

Para obtener más información, comuníquese con el Programa de Renta al (510) 234-RENT [7368], correo electrónico rent@ci.richmond.ca.us o visite el sitio web del Programa de Renta en www.richmondrent.org

El proyecto AB 1482 requiere que los propietarios tengan una Causa Justa para el desalojo.

¿Cuáles son las Causas Justas bajo el proyecto AB 1482?

¿Las reglas de Causa Justa a nivel estatal anulan las reglas de Causa Justa para el Desalojo de la Ciudad de Richmond?

¿Requiere el proyecto de ley AB 1482 que los propietarios paguen por ayuda de reubicación para desalojos sin motivo?

Las propiedades exentas del proyecto AB 1482 incluyen:

- Viviendas / unidades singulares que se pueden vender por separado de otras unidades (es decir, algunas viviendas unifamiliares, condominios, etc.), excepto cuando son propiedad de una corporación, un fideicomiso de inversión inmobiliaria o una empresa de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.
- Los dúplex están exentos cuando una de las unidades está ocupada por el dueño desde el comienzo del alquiler buscando protecciones de control de renta.
- Edificios construidos en los últimos quince (15) años.
 - Esta es una fecha de continuidad; las unidades construidas en 2006 estarán cubiertas en 2021, las unidades construidas en 2007 estarán cubiertas en 2022, etc.
 - Así, por ejemplo, los apartamentos construidos en el futuro no entrarían en el límite de renta hasta quince (15) años después de su construcción.

El proyecto AB 1482 prohíbe los desalojos sin Causa Justa. Para los inquilinos que han vivido en una unidad durante al menos un año, el proyecto AB 1482 prohíbe los desalojos y la no renovación de los contratos de arrendamiento sin "causa justa".

Hay dos tipos de "Causa Justa": (1) "Causa Justa por Incumplimiento" y (2) "Causa Justa Sin Culpa".

- "Causa Justa por Incumplimiento" incluye (1) incumplimiento en el pago de la renta, (2) actividad criminal / molestia, (3) el derecho de preferencia del inquilino a prolongar un contrato de arrendamiento a plazo fijo por un período adicional de duración similar con estipulaciones similares, o (4) incumplimiento de un término material del contrato de arrendamiento (los propietarios deben dar al arrendatario la oportunidad de corregir "infracciones de arrendamiento corregibles").
- "Causa Justa Sin Culpa" incluye si el (5) propietario / familia del propietario tiene la intención de ocupar la propiedad, (6) retirar la propiedad del mercado de alquiler de acuerdo con la Ley Ellis o (7) la intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad, o (8) en conformidad con una ordenanza local u orden emitida por una agencia gubernamental.

Las reglas de Causa Justa para el Desalojo de la Ciudad de Richmond NO SON AFECTADAS por las reglas de Causa Justa para el desalojo a nivel estatal. En otras palabras, las reglas de Causa Justa para el Desalojo de la Ciudad de Richmond NO son reemplazadas o anuladas por las reglas de Causa Justa a nivel estatal.

Sí, los propietarios deben pagar a los inquilinos lo equivalente a una renta de un mes dentro de los 15 días posteriores a la entrega de un aviso de desalojo sin culpa o si el propietario tiene la intención de convertir los alquileres en condominios. El propietario puede hacer un pago directo o renunciar por escrito al pago del último mes del alquiler, antes de que se venza la renta. La falta de pago por ayuda de reubicación anula la notificación de terminación. Las reglas de reubicación no se aplican a propiedades exentas del proyecto AB 1482.

¿La Desregulación en unidad por vacancia todavía se aplica bajo el proyecto AB 1482?

Nota: La Ley de Viviendas de Alquiler de Costa Hawkins en la parte pertinente estableció la Desregulación en unidad por vacancia o la capacidad de restablecer las rentas al mercado entre alquileres.

¿Cómo encuentro el texto actual de la ley?

¿Cómo puede el Programa de Renta de la Ciudad de Richmond ayudar a los propietarios e inquilinos cubiertos por el proyecto AB 1482?

Los dueños pueden continuar restableciendo las rentas a la tarifa de mercado en la unidad por vacancia, y luego reanudar el cumplimiento del límite anual del 5% más la inflación según el proyecto AB 1482.

Se puede tener acceso al proyecto AB 1482 en el siguiente enlace:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482

El Programa de Renta ayuda a los propietarios e inquilinos que poseen o alquilan unidades que están cubiertas en su totalidad o en parte por la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond. El Programa de Rentas proporciona "orientación holística" sobre la Ordenanza de Rentas de la Ciudad de Richmond y las leyes estatales asociadas, tales como el proyecto AB 1482 que se cruzan con la Ordenanza de Rentas de la Ciudad de Richmond. La orientación holística se define como proporcionar información, remisiones y opciones para recurrir a los aspectos de la ley relacionados con la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond, incluyendo leyes federales, estatales y locales. La orientación holística reconoció la relación interconectada entre las leyes locales, estatales y federales. Una sesión de orientación que trata sobre el proyecto AB 1482 podría referirse al hecho de que, si bien un Inquilino podrá vivir en una unidad de alquiler que está exenta de las estipulaciones de control de renta de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond, aún podrá caer bajo las estipulaciones de Causa Justa de la Ciudad de Richmond y aún podrá estar cubierto por la parte de control de renta del proyecto AB 1482.