



NAVEGANDO EL PROCESO DE DESALOJO EN RICHMOND



**PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE
RICHMOND**

29 de agosto de 2020

Paige Roosa, Subdirector

ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

El Director de los Servicios de Emergencia emitió una Orden (Resolución 20-20), que entró en vigor el 17 de marzo de 2020, durante el período de emergencia local en respuesta al COVID-19. Además, el 14 de julio de 2020, la Administradora Municipal, en su función de Directora de Servicios de Emergencia, aprobó una Cuarta Orden Suplementaria (Resolución 74-20), en la que se establece que ningún Arrendador podrá rescindir un contrato de renta residencial o comercial por:

- (1) No pagar la renta* O
- (2) Cualquier causa justa "sin culpa" para el desalojo, como la mudanza del propietario, salida del mercado de arrendamiento, reparaciones sustanciales o renta temporal.

*El Inquilino debe notificar al Arrendador por escrito su incapacidad para pagar la renta debido a dificultades financieras relacionadas al COVID-19 y es responsable de pagar cualquier renta no pagada dentro de los 12 meses posteriores al levantamiento de la Orden. Para más información visite

www.richmondrent.org.

ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD (CONTINUACIÓN)

- La Orden ha sido extendida hasta el 30 de septiembre de 2020.
- La Orden también prohíbe cualquier aumento de la renta residencial para cualquier propiedad de renta controlada.
- Las excepciones a la prohibición de aumentar la renta incluyen propiedades tales como casas unifamiliares, condominios, construcciones nuevas (construidas después de febrero de 1995) y cualquier otra propiedad cuya renta no pueda ser regulada de conformidad con la ley estatal o federal.
- Los arrendadores no pueden cobrar cargos por retraso o exigir documentación para demostrar las dificultades financieras.
- Para la información más actualizada, por favor vea nuestro sitio web en www.richmondrent.org

TEMAS TRATADOS

Propósito

Descripción de la ordenanza de renta de Richmond

Propiedades amparadas por la Ordenanza sobre la renta

Cumplimiento de los requisitos de inscripción, registro y pago de tasas

Causa Justa para el desalojo, requisitos para el desalojo y el proceso de desalojo

Desalojos sin culpa

Ordenanza de reubicación

Consejos importantes sobre los desalojos en Richmond

Descripción de la Ley Importante de California

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA SOBRE LA RENTA

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

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

Las rentas están reguladas. La renta máxima permitida se calcula tomando la **Renta Base + los Ajustes Generales Anuales (aumento del costo de vida) + cualquier Ajuste de Renta Individual** permitida que sea ordenado por un Examinador de Audiencias.

Ajuste General Anual (AGA): 100% del Índice de Precios al Consumidor en el Área de la Bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Un mecanismo para aumentar o disminuir la renta máxima permitida con base en las razones permitidas por la Ordenanza sobre la Renta

Base de Renta: la renta vigente al **21 de julio de 2015**, o la primera renta cobrada a los Inquilinos que se mudaron después de esa fecha

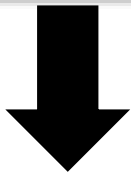
Causa Justa para la Protección de Desalojo

un Arrendador necesita tener una de las ocho "**Causas Justas**" para terminar la renta

- 1) Falta de Pago de renta
- 2) Incumplimiento del Contrato
- 3) Molestias
- 4) Falta de acceso
- 5) Desocupar temporalmente para realizar reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza de parientes del dueño o propietario
- 7) Retiro del mercado de arrendamiento (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento temporal

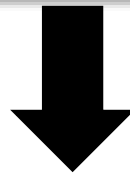
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN AMPARADAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Completamente amparadas
("Unidades de Renta Controladas"): Control de Rentas y Causa Justa para la Protección de Desalojo



- ✓ Propiedades de unidades múltiples construidas en o antes del 1 de febrero de 1995

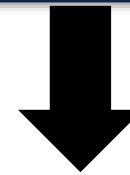
Parcialmente amparadas: La Única Causa Justa para las Protecciones de Desalojo (Sin renta Controlada)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidos los arrendamientos de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en un lote
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" construida después del 1 de Febrero de 1995*

*Costa Hawkins exige que las unidades se permitan con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es apta para la habitación residencial).

Completamente exentas: No hay Control de Rentas y no hay Causa Justa para la Protección de Desalojo



- ✓ El Arrendador y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño.
- ✓ Casas unifamiliares donde se añadió un ADU permitido y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Casas de Retiro.

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa para
el Desalojo**

**Requisitos para el
Desalojo**

**Proceso de
Desalojo**

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

RMC 11.100.050

Los Inquilinos de las Residencias solo pueden ser desalojados por una de las siguientes "Causas Justas" (la notificación debe indicar la razón):

- **Falta de pago de renta** (después de haber sido notificado con 3 días de antelación para pagar o desalojar)
- **Incumplimiento del contrato** (si un Inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de haber sido advertido por escrito para que cese(n) la(s) violación(es))
- **Molestias** (si un Inquilino continúa causando una molestia después de haber sido advertido por escrito de que deje de hacerlo)
- **Falta de acceso** (si un Inquilino continúa negando a un Arrendador la entrada legal según el Código Civil de 1954, después de recibir una advertencia por escrito para que deje de negar la entrada legal)
- **Desocupar temporalmente para realizar reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario***
- **Retiro del mercado de arrendamiento (Ley Ellis)***
- **Arrendamiento temporal**

**Pago de reubicación requerido - Ver Ordenanza de Reubicación establecida por el Consejo de la Ciudad (RMC 11.102)*

AVISO DE ADVERTENCIA POR ESCRITO

REQUISITOS RMC 11.100.050(D)

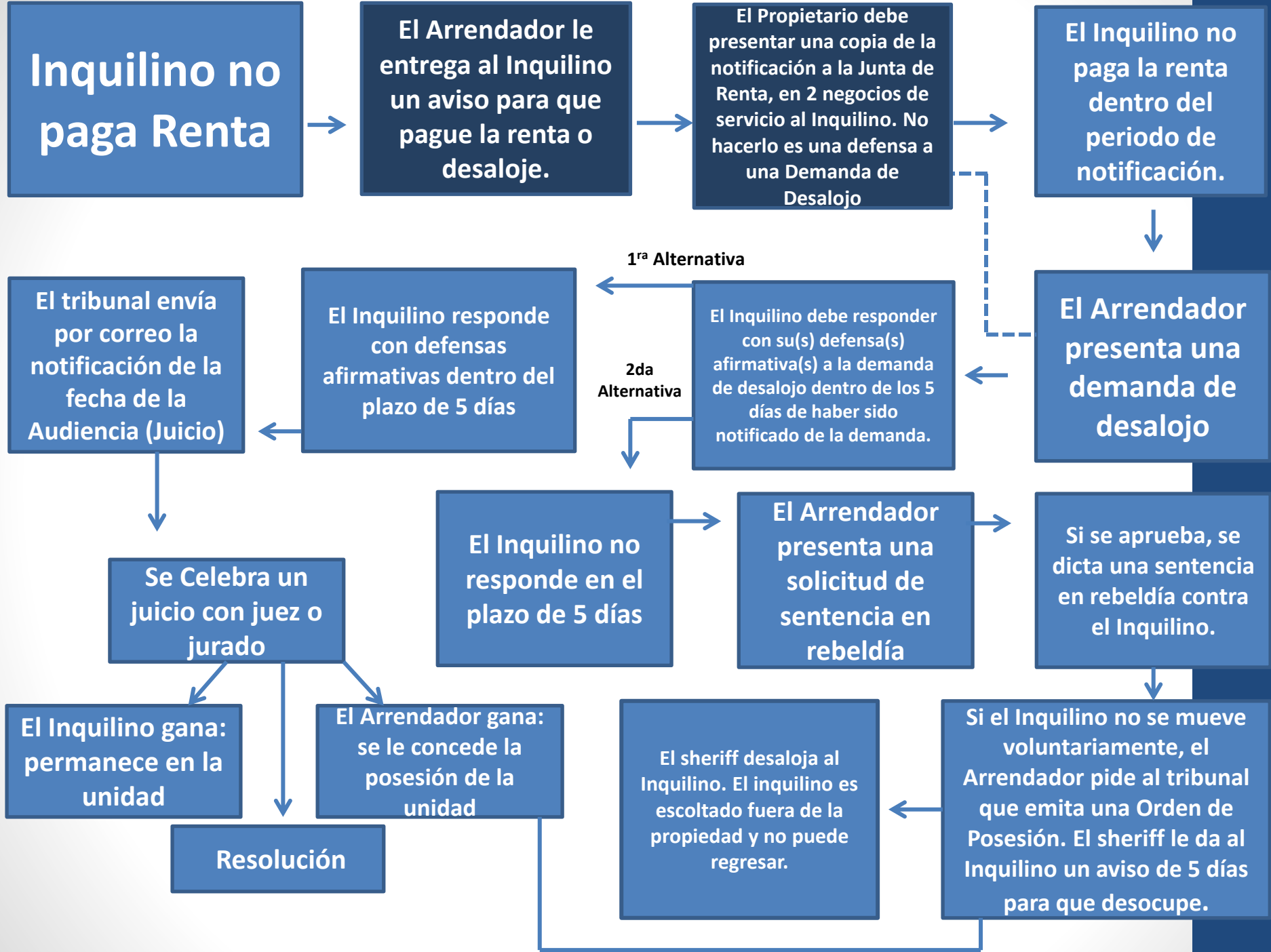
- Debe ser notificado ANTES de la terminación de la renta si la Causa Justa del Desalojo es:
 - Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento
 - Molestias
 - Falta de Acceso
- Debe proporcionar al Inquilino un "período razonable" de no menos de 5 días para corregir la violación antes de entregar una notificación para terminar el arrendamiento.
- Debe declarar que la falta de solución puede resultar en el desalojo
- Debe informar al Inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable.
- Incluirá 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.
- **La plantilla está disponible en:**
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA DESALOJO: OBSERVAR LAS REGLAS RMC 11.100.050

- El Arrendador debe presentar una copia de cualquier notificación de terminación de arrendamiento notificada a un Inquilino en el plazo de 2 días hábiles de la notificación al inquilino, junto con una prueba de la notificación.
- La notificación de rescisión del contrato de arrendamiento 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 Arrendador puede presentar la notificación por correo.
- El hecho de no presentar a tiempo la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento puede ser alegado por el Inquilino como defensa afirmativa en un procedimiento de detención ilegal (desalojo).

¿QUÉ NO ES CAUSA JUSTA DE DESALOJO EN RICHMOND?

- **NO ES CAUSA JUSTA:** La mera expiración de un contrato de arrendamiento (especialmente cuando el contrato dice que el Inquilino debe mudarse al final del arrendamiento).
- **NO ES CAUSA JUSTA:** La venta, transferencia o ejecución de la propiedad.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** El Inquilino está pagando por debajo de la renta del mercado y el Arrendador quiere desalojar al Inquilino para restablecer la renta.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el Arrendador hace un cambio unilateral de los términos de un arrendamiento y el Inquilino viola ese término impuesto unilateralmente.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el Arrendador se niega irrazonablemente a tener un compañero de cuarto de reemplazo (uno por uno de reemplazo) y luego trata de desalojar por subarriendo.



“DESALOJOS SIN CULPA”

**UN ANÁLISIS DETALLADO A LA MUDANZA
DEL PROPIETARIO Y SU RETIRO DEL
MERCADO DE ARRENDAMIENTO**

DESALOJO PARA EL PROPIETARIO O EL PARIENTE DEL PROPIETARIO QUE SE MUDA

- El propietario quiere recuperar la posesión de la unidad de renta como **Residencia Principal** del propietario, o del cónyuge, los hijos, los padres o los abuelos del propietario.
- Se considera propietario en esta sección a una persona real que tiene registrado al menos el 50% de la propiedad.
- El desalojo por mudanza del propietario no puede producirse si el mismo propietario o el pariente elegido ya vive en una unidad de la propiedad, o si ya existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento un propietario puede solicitar una adaptación razonable si el propietario o el pariente elegido está discapacitado y se necesita otra unidad para acomodar la discapacidad de la persona.

LOS INQUILINOS TIENEN UN DERECHO PREFERENTE DE RECHAZO A LA DEVOLUCIÓN SI LA UNIDAD DE RENTA SE VUELVE A PONER EN EL MERCADO.

LOS REQUISITOS DE LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- El Inquilino debe recibir una Notificación de Mudanza del Propietario (Terminación de Renta). Por lo general, los Formularios de la Mudanza del Propietario se pueden descargar de nuestra página web. Debido a la Orden de Emergencia, contacte a un Consejero del Programa de Renta para que le envíe los formularios por correo electrónico.
- El Propietario debe dar al Inquilino por lo menos una notificación escrita de terminación de 60 días, si la renta ha estado en vigor durante más de un año.
- En el plazo de **dos (2) días** después de entregar al Inquilino una notificación de terminación de renta, el Arrendador debe presentar una copia de la notificación a la Junta de Rentas con la prueba de entrega completada. Si no lo hace, la notificación de terminación será nula y sin efecto.

REQUISITOS PARA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- La persona que se mude a la Unidad de Renta deberá mudarse a ella dentro de los 90 días posteriores a la fecha en que el Inquilino la desocupe y deberá ocupar la unidad como residencia principal durante al menos 36 meses consecutivos.
- El propietario debe pagar la mitad del Pago de Reubicación aplicable en un plazo de tres días hábiles después de que el Inquilino haya informado al propietario por escrito cuando el Inquilino tenga previsto desocupar la unidad. La mitad restante debe pagarse dentro de los tres días hábiles después de que el Inquilino haya desocupado la unidad.
- Si el propietario o el familiar elegido no ocupa la unidad dentro de los 90 días siguientes a la desocupación del Inquilino, el propietario:
 1. Ofrecerá la unidad al Inquilino que la desocupó; y
 2. Pagará al inquilino todos los gastos razonables incurridos en la mudanza a y desde la unidad.
- Propiedad de Renta Controlada. Si el Inquilino se muda de nuevo a la propiedad, el propietario puede ser elegible para aplicar los aumentos de renta del Ajuste General Anual (AGA). El Arrendador debe proporcionar al inquilino los requisitos adecuados para los aumentos de renta.
- Propiedad de Renta no Controlada. Si el Inquilino se muda de nuevo a la propiedad, el propietario puede aplicar aumentos de renta. Los Arrendadores no están restringidos a los aumentos de renta de la AGA. El Arrendador debe proporcionar al inquilino los requisitos adecuados para los aumentos de renta.

PROTECCIÓN PARA PERSONAS MAYORES O DISCAPACITADAS CONTRA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- Un propietario **no puede** desalojar a través de la mudanza del propietario si el Inquilino cumple con los siguientes criterios:
 - (1) ha residido en la Unidad de Renta durante al menos cinco (5) años, **Y**
 - (2) tiene por lo menos 62 años de edad, es discapacitado **O** está certificado como enfermo terminal por el médico tratante del Inquilino.
- Un propietario **puede** desalojar a un Inquilino que esté protegido si el propietario o el pariente elegido también cumplen con los mismos criterios y no hay otras unidades disponibles.

LA LEY ELLIS: RETIRO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO

La Ley Ellis es una ley de California ([Código del Gobierno, sección 7060-7060.7](#)) que proporciona a los arrendadores de California una forma legal de salir del negocio del mercado de arrendamiento. La Ley Ellis fue aprobada por la Legislatura de California en 1985 después de la decisión de la Corte Suprema de California en el caso de *Nash contra la ciudad de Santa Mónica*.

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

RETIRO DEL MERCADO DE RENTA - REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

- El Inquilino debe recibir una notificación por escrito para retirarse del mercado de arrendamiento (terminación del arrendamiento).
- El propietario debe dar al (a los) Inquilino (s) no menos de 120 días para que el (los) Inquilino (s) desocupe (n) la propiedad si no hay un Inquilino calificado que viva en la casa. El propietario proporcionará una notificación por escrito a cada inquilino de la propiedad notificándole el retiro del mercado de arrendamiento.
- Los Inquilinos tendrán derecho a un aviso de 120 días, a menos que sean Inquilinos Calificados. Los Inquilinos Calificados tienen derecho a un aviso de **un año** si son mayores de edad, están discapacitados, tienen al menos un hijo menor dependiente o se consideran un hogar de bajos ingresos y han residido en la unidad durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Junta del aviso de intención de retirarse.
 - Si el Inquilino Calificado quiere el derecho a un año, dentro de los 60 días de la fecha de entrega de la notificación de terminación al Programa de Renta, el Inquilino Calificado debe devolver al propietario una notificación de derecho de aviso de un año.

DEVOLVER LAS UNIDADES DE RENTA RETIRADAS AL MERCADO DE ARRENDAMIENTO

En el caso de las propiedades de renta controlada que se retiran del mercado y **vuelven a rentar** después del retiro, se aplica lo siguiente:

- Si la propiedad se ofrece para su renta **dentro de los dos (2) años** posteriores a su retiro del mercado de arrendamiento, el propietario:
 1. Será responsable de los daños reales y punitivos a cualquier inquilino desplazado de la propiedad que se retira.
 2. Deberá ofrecer la unidad de nuevo para la renta al inquilino desplazado*.
- Durante los **cinco (5) años posteriores** al retiro de la unidad, si la propiedad se vuelve a ofrecer en renta, la propiedad se ofrecerá nuevamente al inquilino que la desocupó al precio de la renta vigente cuando la propiedad se retiró del mercado de arrendamiento. **Si el inquilino se muda de nuevo a la unidad de arrendamiento, se puede aplicar un aumento de renta de ajuste general anual.**
- Si la propiedad es demolida, reconstruida y ofrecida en renta **dentro de los cinco (5) años** posteriores al retiro del mercado, las unidades recién construidas estarán sujetas a control de renta.
- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los diez (10) años** posteriores al retiro del mercado de renta, el propietario notificará a la junta de renta y ofrecerá la unidad de nuevo al inquilino que fue desalojado.

LOS INQUILINOS TIENEN UN DERECHO PREFERENTE DE RECHAZO A LA DEVOLUCIÓN SI LA UNIDAD DE RENTA SE VUELVE A PONER EN EL MERCADO.

- *Si el Inquilino ha comunicado por escrito al propietario, en un plazo de 30 días a partir del desplazamiento de su deseo de considerar una oferta de renovación del arrendamiento y ha facilitado al propietario una dirección a la cual dirigir esa oferta.

LA ORDENANZA DE REUBICACIÓN DE RICHMOND

PAGO DE REUBICACIÓN TEMPORAL RMC

11.100.050 Y 11.102.030

- **El Arrendador debe proporcionar asistencia para el pago de la reubicación temporal cuando:**
 - **El Inquilino debe desalojar temporalmente para que el Arrendador pueda realizar reparaciones sustanciales; o**
 - **Si hay una orden gubernamental de desalojo; o**
 - **El inquilino se ve obligado a desalojar el lugar debido a condiciones de salud o seguridad.**
- La notificación del derecho al pago de la reubicación temporal debe ser proporcionada con la notificación de la terminación del arrendamiento.
- El monto del pago de la reubicación se determina por una resolución del Consejo Municipal. *(ver la siguiente diapositiva).*

Pago por reubicación temporal (2020)

Descripción de viáticos	Cantidad	Término
Hotel o motel	\$161	Por día y por hogar
Gastos de comida	\$32	Por día por persona
Lavandería	\$1	Por día y por hogar
Alojamiento de mascotas	Gato - \$31 Perro - \$56	Por día por animal

Las cantidades aplicables se pagarán semanalmente, calculadas diariamente, como mínimo. De manera alternativa, el Arrendador puede proporcionar una vivienda comparable ubicada en Richmond. En tal caso, el Arrendador proporcionará pagos diarios hasta que el Inquilino y sus posesiones se hayan trasladado a la unidad de renta comparable. (RMC sección 11.102.030(g))

El Arrendador hará inmediatamente los pagos de la reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de Reubicación, Sección 11.102.030(a)(1))

PAGO DE REUBICACIÓN PERMANENTE RMC

11.100.050 Y 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuyo arrendamiento termine debido a que el **propietario se muda o se retira del mercado de arrendamiento** o en circunstancias atenuantes debido a la orden gubernamental de desalojo o a las condiciones de salud y seguridad.
- La notificación del derecho al pago de la reubicación debe ser proporcionada con la notificación de la terminación del arrendamiento para la mudanza del propietario y el retiro del mercado de arrendamiento.
- Cantidad determinada por una resolución del Consejo Municipal de Richmond. (*ver la siguiente diapositiva*).

Mudanza del propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2020)

Cap. máxima por tipo unidad (a) (b)	Cantidad base	Valor de la vivienda del inquilino calificado
Estudio	\$3.774	\$4.384
1 Dormitorio	\$5.826	\$6.713
+ de 2 Dormitorios	\$7.934	\$9.100

Retiro del mercado de arrendamiento (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2020)

Cap. máxima por tipo unidad (a) (b)	Cantidad base	Valor de la vivienda del inquilino calificado (c)
Estudio	\$7.602	\$8.712
1 Dormitorio	\$11.653	\$13.428
+ de 2 Dormitorios	\$15.814	\$18.199

- (a) Si una unidad de renta es ocupada por un inquilino, entonces el pago completo por unidad de reubicación se pagará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la unidad rentada, el monto total de los pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por unidad de renta, se distribuirán por inquilino e incluirán un tope máximo por unidad de renta.
- (c) Un "Hogar de Inquilinos Calificado" es cualquier hogar que incluye por lo menos un Inquilino que es un ciudadano de la tercera edad, discapacitado, o tiene por lo menos un hijo menor dependiente como se define en R.M.C 11.102.020(a) y (l).

CONSEJOS IMPORTANTES SOBRE EL DESALOJO EN RICHMOND

UN DESALOJO POR CUENTA PROPIA ES CUANDO UN PROPIETARIO IMPIDE EL ACCESO A UN INQUILINO, LE CORTA LOS SERVICIOS PÚBLICOS O TOMA SU PROPIA MEDIDA PARA TERMINAR EL ARRENDAMIENTO SIN ACUDIR A LOS TRIBUNALES. LOS DESALOJOS POR CUENTA PROPIA SON ILEGALES EN CALIFORNIA. UN PROPIETARIO DEBE PROCEDER CON EL PROCESO DE RETENCIÓN ILÍCITA (DEMANDA DE DESALOJO) Y RECIBIR UN FALLO DEL TRIBUNAL. SI EL INQUILINO NO DESALOJA, EL SHERIFF PUEDE DESALOJAR CON UNA "ORDEN" O SENTENCIA EN SU POSESIÓN.

LOS DESALOJOS PUEDEN SER MUY TÉCNICOS. CONSIDERE LA POSIBILIDAD DE HABLAR CON UN ABOGADO PARA ENTENDER MEJOR EL PROCESO Y POSIBLEMENTE HACER QUE EL ABOGADO LE REPRESENTE EN EL TRIBUNAL. APRENDA SOBRE LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO Y DEL ARRENDADOR Y EDÚQUESE SOBRE LAS LEYES DE DESALOJO DE CALIFORNIA Y RICHMOND.

LOS DESALOJOS SIN CULPA COMO LA MUDANZA DEL PROPIETARIO Y EL RETIRO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO SON COMPLICADOS. LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN UN AVISO ESPECIAL, PAGOS DE REUBICACIÓN PERMANENTE Y PROPORCIONAN DERECHOS ESPECIALES AL INQUILINO (COMO EL DERECHO A MUDARSE DE NUEVO CON LA RENTA PAGADA CUANDO EL INQUILINO DESOCUPÓ LA PROPIEDAD Y LA CONDICIÓN DE PROTECCIÓN PARA LOS "INQUILINOS CALIFICADOS DE LARGO PLAZO").

TOME LOS DESALOJOS EN SERIO. PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND LO ANTES POSIBLE SI RECIBE AMENAZAS DE DESALOJO, AVISOS DE ADVERTENCIA, AVISOS DE TERMINACIÓN REAL (POR EJEMPLO, AVISO DE 3 DÍAS O DE RENUNCIA, AVISO DE TERMINACIÓN DE 60 DÍAS), O DOCUMENTOS DE LA CORTE POR DETENCIÓN ILEGAL. SI USTED ES UN ARRENDADOR , COMUNÍQUESE CON EL PROGRAMA DE RENTAS DE RICHMOND SI ESTÁ CONSIDERANDO LA POSIBILIDAD DE EMITIR CUALQUIERA DE ESTOS AVISOS O DOCUMENTOS.

EL PROCESO DE DESALOJO TIENE PLAZOS FIRMES, QUE SI NO SE CUMPLEN, PUEDEN LLEVAR AL INQUILINO A SER DESALOJADO. SI SE RECIBE UNA QUEJA POR RETENCIÓN ILÍCITA (DEMANDA DE DESALOJO), LOS INQUILINOS GENERALMENTE SOLO TIENEN 5 DÍAS PARA RESPONDER CON UNA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILÍCITA. SI EL INQUILINO NO PRESENTA LA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILÍCITA EN EL TRIBUNAL DENTRO DEL TIEMPO PERMITIDO, EL JUEZ PUEDE DICTAR UN FALLO EN REBELDÍA CONTRA EL INQUILINO.

SER UN INQUILINO EN BUENA SITUACIÓN. ANTES DE LA PROTECCIÓN DE DESALOJO POR "CAUSA JUSTA" EN RICHMOND, LOS INQUILINOS PODÍAN SER DESALOJADOS SIN CAUSA. LOS INQUILINOS DEBEN EVITAR DARLE AL ARRENDADOR UNA RAZÓN DE "CAUSA JUSTA" PARA DESALOJAR, SIENDO CONSCIENTES DE NO VIOLAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CAUSAR MOLESTIAS, NEGAR LA ENTRADA LEGAL AL ARRENDADOR O DAÑAR LA PROPIEDAD.

DESCRIPCIÓN DE LA LEY IMPORTANTE DE CALIFORNIA

Código Civil 1946.1: Aviso adecuado al terminar los contratos de arrendamiento

- Para los desalojos sin culpa, el Arrendador debe dar un aviso por escrito con al menos 30 días de anticipación para terminar un arrendamiento si éste es menor de un año. El Arrendador debe dar al menos 60 días de aviso por escrito para terminar un arrendamiento, si éste ha durado un año o más.
- De conformidad con el Código Civil de 1946, un Inquilino puede dar un aviso por escrito de 30 días para desalojar (terminar su arrendamiento) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el arrendamiento se haya convertido en un arrendamiento de mes a mes.
- Nota: Cualquier notificación de terminación entregada 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 de 1954: Entrada legal del Arrendador

- El Arrendador solo puede entrar para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o mostrar la unidad de vivienda a los compradores, hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas potenciales o reales, o para hacer una inspección de conformidad con el artículo 1950.5 (Ley de depósito de seguridad).
- El Arrendador debe dar al Inquilino una notificación por escrito para que entre, al menos 24 horas antes de la entrada.
- El Arrendador no necesita proporcionar una notificación escrita o verbal para entrar en casos de emergencia (como incendio, inundación, etc.)
- El Inquilino no puede exigir estar ahí cuando el Arrendador entre
- La entrada debe ser durante las "horas normales de trabajo"
- El Arrendador debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación por escrito
- En Richmond, es "causa justa" desalojar a un inquilino que niega a un Arrendador la entrada legal, después de que se le haya advertido al inquilino que deje de negar el acceso legal y siga haciéndolo.

Código Civil 1950.5: Ley de depósito de seguridad

Definición de depósito de seguridad

Cualquier pago, tarifa, depósito o cargo, impuesto al comienzo del arrendamiento como pago anticipado de la Renta, o para ser usado para recuperar los incumplimientos de la Renta, reparar los daños causados por el Arrendatario, o la limpieza. Esto no incluye una cuota de solicitud o de selección. El primer mes de renta no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero pagado en exceso del primer mes de renta (incluyendo lo que se llama "el último mes de renta") se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un Arrendador por un depósito de seguridad?

El depósito de seguridad no puede exceder el doble de la renta mensual de una unidad sin amueblar o el triple de la renta mensual de una unidad amueblada.

¿Qué puede deducir el Arrendador del depósito de seguridad?

Un Arrendador puede deducir del depósito de seguridad de un Inquilino solo la cantidad que sea razonablemente necesaria: (1) cubrir los incumplimientos de la renta, (2) reparar los daños que un Inquilino o un huésped del Inquilino haya causado, que no sean el desgaste normal, (3) hacer la limpieza necesaria definida como la cantidad de limpieza necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza que al principio del arrendamiento, y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir el costo de restaurar o reemplazar los bienes personales (incluyendo las llaves) o los muebles, excluyendo el desgaste normal.

Los Arrendadores están obligados a ofrecer una inspección al final del arrendamiento.

Los Inquilinos tienen derecho a una inspección no antes de 2 semanas de que el Inquilino se vaya. El Arrendador debe notificar por escrito la inspección 48 horas antes, a menos que el Inquilino renuncie a este requisito por escrito. El propósito de la inspección es identificar la limpieza necesaria que el Inquilino debe realizar antes de mudarse, a fin de evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de la inspección, el Arrendador debe proporcionar una lista detallada de las reparaciones y la limpieza que deben realizarse para evitar las deducciones autorizadas. El Arrendador puede seguir deduciendo por la limpieza o las reparaciones que no se identificaron durante la inspección porque estaban ocultas por las pertenencias del Inquilino.

1950.5: Ley de depósito de seguridad (cont.)

¿Cuándo hay que devolver el depósito de seguridad al (los) Inquilino (s)?

En el plazo de 21 días después de que el Inquilino (o los Inquilinos) dejen la unidad vacante, el Arrendador debe (1) proporcionar al Inquilino una declaración por escrito en la que se detalle la cantidad y el propósito de cualquier deducción del depósito de garantía; y (2) devolver al Inquilino cualquier parte restante del depósito. Cuando varios compañeros de piso viven juntos y han pagado un depósito, el Arrendador no está obligado a devolver el depósito hasta que la unidad sea devuelta al Arrendador vacante.

Requisito para proporcionar una declaración detallada de los cargos del Arrendador, junto con los recibos

Si se deducen más de \$125 del depósito para la limpieza y las reparaciones en conjunto, el Arrendador debe adjuntar al estado de cuenta desglosado y copias de documentos que muestren los cargos y los costos del Propietario para limpiar y reparar la unidad.

Efecto de la venta en depósito

Un Arrendador que vende una propiedad de renta debe: 1) transferir el depósito al nuevo Arrendador; o 2) devolver el depósito al Inquilino.

El recurso del Inquilino si el depósito no es devuelto dentro de los 21 días de desocupado

El Inquilino que no reciba el reembolso y la rendición de cuentas en un plazo de 21 días, o que impugne la cantidad reclamada por el Arrendador, podrá demandar al Arrendador por la cantidad impugnada (en el Tribunal de Reclamaciones de Menor Cuantía si la cantidad es inferior a \$10 000) y hasta el doble de la cantidad del depósito por la "retención de mala fe" de (es decir, la negativa irrazonable a devolver) cualquier garantía. En el tribunal, el Arrendador tiene que demostrar que las cantidades retenidas eran razonables.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org

SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**Si tiene alguna pregunta, por favor
escribala en la sección de
preguntas y respuestas de Zoom.**