

AS OF APRIL 2023

GUÍA DE LA LEY DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE OAKLAND

Control del alquiler y protección contra el desalojo



CITY OF OAKLAND

PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER DE LA CIUDAD DE OAKLAND

250 FRANK H. OGAWA PLAZA
SUITE 5313

OAKLAND CA 94612

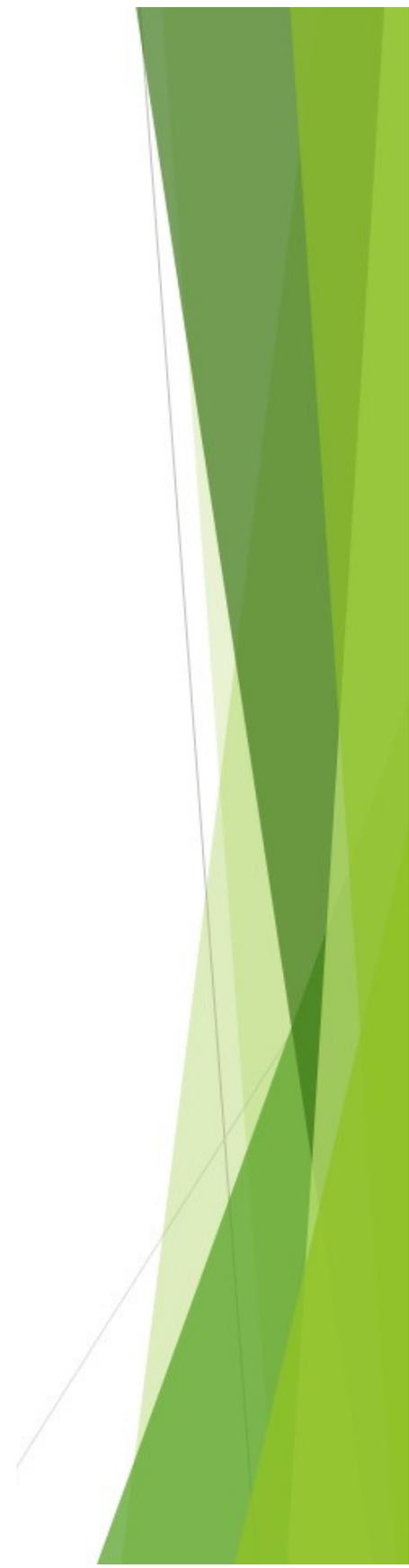
510-238-3721

rap@oaklandca.gov

www.oaklandca.gov/rap

ÍNDICE

Introducción	1
Información general sobre propietarios e inquilinos	2
Tarifas y requisitos de presentación	3
Tarifa de la Licencia Comercial	3
Tarifa del Programa de ajustes en el alquiler	3
Consecuencias de no pagar las tarifas	4
Exenciones	5
Parcialmente exentas	5
Completamente exentas	6
Niveles de alquiler y audiencias	7
Aviso sobre el RAP y otras notificaciones requeridas ...	7
Aumento de alquiler	8
Peticiones	10
Audiencias	12
Ocupar y desocupar la vivienda	13
Solicitud de alquiler y tarifas	13
Depósitos de seguridad	13
Cronología del depósito de seguridad	14
Subarrendar y reemplazar compañeros de vivienda	17
Desalojos	18
Diagrama de flujo de un desalojo	19
Causa justa requerida para el desalojo	20
Ejecución hipotecaria y venta de la propiedad	21
Pagos por reubicación	21
Acciones indebidas del propietario	22
Otras leyes que afectan las propiedades de alquiler	23



INTRODUCCIÓN

Esta guía tiene la finalidad de ayudar a los propietarios, inquilinos, corredores de bienes raíces, administradores y compradores potenciales de propiedades de alquiler a comprender las leyes de viviendas de alquiler residencial en Oakland. Explica las disposiciones básicas de las ordenanzas de control de alquiler y protección contra desalojos de Oakland, así como otras leyes estatales y locales relacionadas con las viviendas de alquiler. La información de esta guía no sustituye al asesoramiento legal.

En 1980, el Concejo de la Ciudad de Oakland aprobó su primera ordenanza de control de alquiler que estableció la Junta de Arbitraje y Reubicación de Viviendas Residenciales (la Junta) y el Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). (Oakland núm. 9980 C.M.S.) Desde entonces, la Ordenanza se ha modificado en muchas ocasiones. La Ordenanza actual (sección 8.22.010 y siguientes del Código Municipal de Oakland, O.M.C.) regula la mayoría de los aumentos de alquileres residenciales en Oakland. Además, en 2002, los votantes de Oakland aprobaron la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa (Just Cause for Eviction Ordinance), que exige que el propietario demuestre una de las diez causas justas antes de poder desalojar a un inquilino. (O.M.C. sección 8.22.300 y siguientes) En conjunto, estas leyes tenían la finalidad de mantener viviendas asequibles, preservar la diversidad de la comunidad, prevenir los aumentos ilegales de alquiler y los desalojos, y alentar la inversión en propiedades para alquiler en Oakland.

La Junta es un órgano cuasijudicial, compuesto por siete miembros nombrados por el alcalde y confirmados por el Concejo de la Ciudad. La Junta escucha las apelaciones y promulga reglamentos y políticas para promover la administración del Estatuto sobre Alquileres de Oakland y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

El personal del Programa de Ajustes en el Alquiler proporciona información y asesoramiento a los propietarios e inquilinos, lleva a cabo audiencias administrativas y mediaciones, recopila datos de desalojo y administra la Ley Ellis (Ellis Act), la Ordenanza de Protección del Inquilino (Tenant Protection Ordinance), la Ordenanza de Mudanza del Inquilino (Tenant Move-Out Ordinance) y la Ordenanza de Reubicación Uniforme (Uniform Relocation Ordinance).

En 1995, la legislatura de California aprobó la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa Hawkins (Costa-Hawkins Rental Housing Act), que suspende el control de alquileres luego de una vacante que reúne los requisitos y lo restablece para un nuevo arrendamiento. (Código Civil, sección 1954.50 y siguientes) Después de una introducción gradual de tres años, entró en vigencia una “supresión de controles de vacantes” completa, lo que permitió a los propietarios establecer un alquiler de mercado para la mayoría de los alquileres a partir del 1 de enero de 1999. Después de que el dueño de la propiedad establece el nuevo alquiler, el alquiler se controla y solo se puede aumentar de acuerdo con el CPI anual permitido (incluidos los aumentos bancarios) o mediante un ajuste otorgado a través del proceso de petición del Programa de ajuste de alquiler.

INFORMACIÓN GENERAL PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

Un propietario (o arrendador) generalmente es el dueño de una unidad de alquiler. El propietario puede ser una persona o una empresa. En algunas circunstancias, un inquilino principal, que no es el dueño de la propiedad, sino que ha recibido permiso del propietario para alquilar habitaciones a otros inquilinos, tiene los mismos derechos y responsabilidades que el propietario porque el inquilino principal establece una relación de arrendamiento con otros inquilinos.

¿QUIÉN ES UN PROPIETARIO?



Los inquilinos alquilan o arriendan unidades de alquiler de propietarios o inquilinos principales. Un arrendamiento puede comenzar con un contrato de arrendamiento por escrito, pero el documento escrito no es obligatorio.

¿QUIÉN ES UN INQUILINO?

TARIFAS Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

Tarifa de licencia comercial:

Todos los propietarios de unidades de alquiler residenciales en Oakland deben registrarse y obtener una licencia para operar sus unidades de alquiler en la Oficina de Impuestos Comerciales (Business Tax Office) de la Agencia de Finanzas y Administración (Finance and Management Agency). A partir de 2022, la tarifa de licencia comercial no reembolsable es de \$101. Esta es pagadera dentro de los 30 días de la fecha de inicio del alquiler. Todos los propietarios que alquilan viviendas de alquiler, estén o no cubiertos por el programa RAP, deben tener una licencia comercial. Los propietarios también deben pagar impuestos sobre los ingresos generados por el alquiler.

TARIFA DE LICENCIA COMERCIAL

Tarifa del Programa de Ajustes en el Alquiler:

Los dueños de propiedades de alquiler cubiertas por la Ordenanza RAP o la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa también deben presentar y pagar una tarifa anual de \$101 por cada unidad. Todas las tarifas deben pagarse a más tardar el 1 de marzo de cada año. Es responsabilidad del propietario renovar la licencia comercial y pagar las tarifas del RAP a tiempo.

TARIFA DEL PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER

Los propietarios que pagan puntualmente la tarifa anual del RAP pueden traspasar la mitad de la tarifa a los inquilinos correspondiente al año en curso. Los inquilinos en unidades que son propiedad de una entidad pública y operadas por esta no están obligados a pagar la tarifa. Los propietarios e inquilinos pueden llegar a un acuerdo para prorratar la porción de los inquilinos mensualmente. Sin embargo, la tarifa no se puede agregar al alquiler base al calcular un aumento de alquiler.

A los propietarios se les puede imponer multas e intereses por pagos atrasados si las tarifas requeridas no se pagan dentro de los 30 días posteriores a la fecha de inicio del alquiler. La falta de pago de la tarifa sin una buena causa impide la plena participación en cualquier procedimiento del RAP. No se aceptará una petición del propietario de aumento de alquiler a menos que el propietario afectado proporcione comprobante de pago de la tarifa de licencia comercial y la tarifa del Programa de Ajustes en el Alquiler.

CONSECUENCIAS DE NO PAGAR LA TARIFA

EXENCIONES

Algunas unidades de alquiler están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

EXENTAS DE AJUSTE DE ALQUILER (O.M.C. SECCIÓN 8.22.030)

Si bien los propietarios de los siguientes tipos de unidades deben tener una causa justa para desalojar, sus alquileres no están controlados. Debido a que estas unidades están cubiertas por la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, los propietarios deben pagar la tarifa anual del programa.

PARCIALMENTE
EXENTAS

Unidades cuyos Alquileres están Controlados por otra Agencia:

Las unidades de vivienda cuyos alquileres están regulados o controlados por una unidad o agencia gubernamental como la Autoridad de Viviendas de Oakland (Oakland Housing Authority), Sección 8, o programas federales similares de subsidio de alquiler, están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler.

Unidades de Cooperativas:

Las unidades de vivienda en una cooperativa sin fines de lucro que son propiedad, operadas, ocupadas y controladas por la mayoría de los residentes están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler.

Residencias Unifamiliares y Condominios:

Las residencias unifamiliares y condominios están exentos de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler si la unidad se alquila como una sola unidad y no se alquila habitación por habitación durante más de 30 días continuos (como una casa de huéspedes).



Edificación Nueva:

Los edificios que se construyeron después del 1 de enero de 1983 están exentos de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler si la unidad se construyó por completo o se creó a partir de un espacio que anteriormente no era residencial.

*EXENTAS DE AJUSTE DEL ALQUILER
(O.M.C. SECCIÓN 8.22.030) Y DE CAUSA
JUSTA (O.M.C. SECCIÓN 8.22.350):*

Estas unidades están exentas tanto de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler como de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, y no están obligadas a pagar la tarifa anual del programa:

**COMPLETAMENTE
EXENTAS**

Moteles, Hoteles y Casas de Huéspedes:

Los alojamientos en moteles, hoteles y casas de huéspedes (salvo que el inquilino ocupe la misma unidad durante 30 o más días continuos) están exentos de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

Hospitales, Centros de Enfermería Especializada o Centros de Salud:

Las unidades de alquiler en cualquier hospital, centro de enfermería especializada o centro de salud están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler y de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

Organizaciones sin Fines de Lucro para la Recuperación del Abuso de Sustancias:

Las unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro que brinda tratamiento de recuperación por abuso de sustancias están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

Organizaciones sin Fines de Lucro para Apoyar a las Personas sin Hogar:

Las unidades de alquiler en una instalación sin fines de lucro cuyo propósito es proporcionar a las personas previamente sin hogar las habilidades necesarias para la vida independiente están exentas de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.



Edificación Nueva:

Los edificios que se construyeron en los últimos diez años están exentos de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa, si el edificio se construyó desde cero y no se creó como resultado de rehabilitación, mejora o conversión de espacio comercial.

NIVELES DE ALQUILER Y AUDIENCIA

AVISO SOBRE EL RAP Y OTRAS NOTIFICACIONES REQUERIDAS

El propietario está obligado a entregar a cada inquilino un formulario de “Aviso a los inquilinos del Programa de Ajustes en el Alquiler” (Notice to Tenants of the Residential Rent Adjustment Program). Este documento se conoce comúnmente como Aviso RAP. Cuando los inquilinos se mudan a una unidad cubierta, el aviso inicial debe ser entregado en inglés, español y chino. Después de ello, los avisos RAP también deben ser entregados con cada aumento del alquiler (O.M.C. secciones 8.22.060(A)(1)(a-b) y (A)(2).). Después de eso, los avisos RAP posteriores deben presentarse en el idioma en el que se redactó el contrato de arrendamiento.

Si un propietario no cumple con entregar el aviso RAP al comienzo del arrendamiento, debe esperar al menos 6 meses después de entregar el aviso RAP para entregar un aviso de aumento del alquiler.

Los propietarios pueden descargar los avisos RAP y otros formularios importantes sobre el RAP en inglés, español y chino, visitando el sitio web del programa RAP en www.oaklandca.gov/rap.



AMENTOS DE ALQUILER

Únicamente una vez en un periodo de 12 meses:

Un propietario puede aumentar el alquiler de una unidad cubierta únicamente una vez en un periodo de 12 meses. El primer aumento no puede entrar en vigor antes de 12 meses después de que el inquilino se mudó a la unidad.

El Aumento por el CPI:

Un propietario puede aumentar el alquiler en función del índice de precios al consumidor (CPI) permitido anualmente sin solicitar la aprobación del RAP. Cada primavera, el programa RAP publica el aumento por CPI permisible para el siguiente año fiscal. El año fiscal va del 1 de agosto al 31 de julio.

Aumentos por Acumulación:

Si un propietario opta por no aumentar el alquiler cada año, o lo hace por debajo del CPI permitido, el propietario tiene derecho a acumular, o “depositar en el banco”, el aumento de alquiler no utilizado para el futuro. Sin embargo, el aumento total del alquiler que se puede imponer en cualquier aumento individual en el alquiler no podrá exceder el total de tres veces el aumento del CPI permitido en ese momento, y no podrá ser superior al más bajo de 10 % o 5 % más el cambio de porcentaje en el costo de la vida (establecido por el Estado de California). Para obtener las tarifas actuales, por favor visite el sitio web del RAP o comuníquese con un Asesor sobre Vivienda. No se puede seguir acumulando un aumento del alquiler después de que ya se ha acumulado por diez años. Se puede imponer un aumento acumulado sin la aprobación del RAP.

El RAP tiene una calculadora de acumulación disponible en su sitio web que puede calcular todos los aumentos de alquiler acumulados.

**ALGUNOS
AUMENTOS
DE ALQUILER
DEBEN SER
APROBADOS
POR EL RAP**

No se Requiere Petición para Algunos Aumentos:

Un aumento del alquiler basado en el CPI permitido y/o la acumulación no requiere una petición. Sin embargo, a partir del 1 de febrero de 2017, cualquier aumento del alquiler no basado en el CPI o la acumulación que no haya sido aprobado primero por el RAP es nulo e inaplicable.

Mejoras de Capital:

Un propietario puede presentar una petición para aplicar un aumento del alquiler basado en mejoras de capital a manera de traspaso. Las mejoras de capital son los costos que el propietario paga por las mejoras a la unidad o al edificio que

umentan considerablemente el valor de la propiedad, prolongan de manera apreciable su vida útil y benefician principalmente a los inquilinos. Si se necesitan permisos para realizar las obras, no se puede otorgar un traspaso de las mejoras de capital hasta que se obtenga un permiso y este sea definitivo. El propietario debe proporcionar documentación de todos los gastos mediante la presentación de facturas o contratos y comprobantes de pago.

MEJORAS DE CAPITAL

Un propietario tiene derecho a traspasar el 70 % de los costos permitidos para los gastos realizados y pagados dentro de los 24 meses antes de presentar la petición. Para aquellos gastos realizados después del 20 de septiembre de 2016, un propietario también tiene derecho a financiamiento derivado por el costo de las mejoras.

Los costos de mejoras de capital se amortizan, o se extienden, a lo largo de la vida útil de la mejora, según se establece en el Apéndice A del Reglamento de Ajustes del Alquiler.

Un propietario no tiene derecho a un traspaso de las mejoras de capital en aquellos costos que son correcciones de violaciones graves del código, mejoras o reparaciones requeridas debido a que se había pospuesto el mantenimiento. Del mismo modo, agregar accesorios innecesarios (lo que se conoce como “gold plating” en inglés) o las mejoras exageradas o excesivas no se consideran una mejora de capital. Si un propietario cobra una tarifa por el uso de algo que él o ella ha mejorado recientemente (por ejemplo, una tarifa por usar una lavadora nueva o mejorada), no se otorgará un traspaso de la mejora de capital.

Un traspaso de mejoras de capital finaliza al concluir el periodo de amortización.

Costos de Reparación sin Seguro:

Los propietarios pueden presentar una petición para aumentar el alquiler basándose en los costos que son gastos realizados en una unidad cubierta con el fin de asegurar el cumplimiento de leyes estatales o locales para reparar daños resultantes de incendios, terremotos o desastres naturales, en la medida en que dicha reparación no sea reembolsada por los ingresos de un seguro. Estos costos se calculan de la misma manera en que se calculan los costos de mejoras de capital.

Aumento de los Costos de Servicios de Vivienda:

Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en el aumento de los costos de servicios de vivienda. Los gastos operativos anuales del propietario en un año, comparados con los del año inmediato anterior, deben exceder el CPI.

Remuneración Justa:

Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler sobre base la base de la remuneración justa. La remuneración justa se calcula para determinar si el propietario mantiene el ingreso operativo neto producido por la propiedad en un año base, sujeto a los ajustes relacionados con el CPI.

Ocupantes Adicionales:

Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler del 5% para ocupantes adicionales que excedan el nivel base de la remuneración justa.

Límites en los Aumentos:

La Ordenanza de Ajustes en el Alquiler prohíbe cualquier aumento del alquiler que sea mayor al 10 % en un año, o al 30 % durante cualquier periodo de cinco años de un arrendamiento.

LIMITES
EN
AUMENTO

PETICIONES

Peticiones de Propietario:

Un propietario puede presentar una petición de aprobación de un aumento del alquiler o solicitar un Certificado de Exención (Certificate of Exemption) para aquellas propiedades que están permanentemente exentas del Programa de Ajustes en el Alquiler.

TANTO INQUILINOS COMO PROPIETARIOS TIENEN DERECHO A PRESENTAR PETICIONES

Peticiones del Inquilino:

Un inquilino puede presentar una petición para disputar aumentos del alquiler actuales y anteriores. Hay límites de tiempo para disputar los aumentos del alquiler. Los inquilinos también pueden presentar un reclamo solicitando una disminución del alquiler debido a violaciones del código de vivienda, problemas de habitabilidad o una disminución en los servicios de vivienda. En cualquier momento se puede presentar un reclamo por disminución de los servicios de vivienda debido a problemas continuos en la unidad. Pero si el inquilino recibió un aviso RAP, el inquilino está limitado a la restitución a partir de los 90 días anteriores a la presentación de su petición como inquilino. Si nunca se entregó un aviso RAP, el derecho del inquilino a la restitución se limita a los tres años antes de presentar su petición.

Los motivos del inquilino para presentar una petición son:

- ·Un aumento del alquiler que excede el ajuste del alquiler del CPI;
- ·El hecho de que un propietario no le dé al inquilino un resumen por escrito del fundamento para un aumento del alquiler después de que el inquilino ha presentado su solicitud;
- ·Un alquiler inicial que excede la cantidad permitida;
- ·Se entregó un aviso de aumento de alquiler sin un aviso RAP;
- ·El aumento de alquiler es superior al más bajo de 10 % o 5 % más el cambio de porcentaje en el costo de la vida (establecido por el Estado de California);
- ·Un segundo aumento del alquiler en un periodo de 12 meses;
- ·Una disminución en los servicios de vivienda;
- ·Un informe de inspección ha indicado que la vivienda contiene una violación grave del código de salud, seguridad, incendios o construcción;
- ·El hecho de que un propietario no reduzca el alquiler después de que finaliza un periodo de mejora de capital anterior;
- ·No entregar una notificación de aumento del alquiler que cumpla con la ley estatal;
- ·Una exención previamente otorgada sobre la base de que la exención previa se otorgó por error o mediante fraude;
- ·El alquiler fue aumentado ilegalmente después de que la unidad fue desocupada según se establece en la sección 8.22.080 del OMC; o
- ·Un inquilino primario le hace un cobro excesivo a un subinquilino.

Puede obtener un formulario de petición en el sitio web de RAP o al Centro de Recursos de Vivienda (Housing Resource Center) en 250 Frank H. Ogawa Plaza, 6° piso, Oakland, CA 94612.

AUDIENCIAS

AUDIENCIAS (HEARINGS)

Las audiencias se llevan a cabo en persona y son presididas por un funcionario de audiencias RAP imparcial en la Oficina de Ajustes en el Alquiler. Después de que se presente una petición del propietario o del inquilino, el RAP enviará un Aviso de audiencia a todas las partes estableciendo una fecha de audiencia. En la audiencia, las partes pueden representarse a sí mismas o tener un representante. No es necesario que el representante sea un abogado. Las partes pueden llevar testigos y pruebas documentales a una audiencia. Todos los documentos (incluidas fotografías y evidencia en formato digital) deben presentarse en la oficina del programa RAP siete días antes de la audiencia.

El funcionario de audiencias toma testimonio oral y recibe la evidencia escrita de ambos lados. No se tomará ninguna decisión en la audiencia. El funcionario de audiencias emitirá una decisión de audiencia que establece el alquiler permitido y el programa RAP enviará la decisión por correo postal a todas las partes.

MEDIATIONS

La mediación es un proceso voluntario y confidencial para la solución de disputas sin necesidad de una audiencia. Está disponible a través de la oficina del RAP sin costo para los propietarios e inquilinos.

APELACIONES

Al recibir una decisión de audiencia, el propietario o el inquilino pueden apelar. El formulario de apelación debe recibirse dentro de un número específico de días a partir de la fecha del comprobante de entrega indicada en la última página de la decisión de audiencia. Si la Oficina de Ajustes en el Alquiler está cerrada el último día para presentar la apelación, esta puede presentarse el siguiente día hábil.

MEDIACIONES Y APELACIONES



OCUPAR Y DESOCUPAR LA VIVIENDA

SOLICITUD DE ALQUILER Y TARIFAS

Antes de alquilar, la mayoría de los propietarios pedirán a los posibles inquilinos que completen un formulario de solicitud de alquiler por escrito. La solicitud es similar a una solicitud de empleo o de crédito. Al enviar la solicitud, los propietarios pueden cobrar a los posibles inquilinos una tarifa de solicitud o de evaluación para cubrir el costo de obtener un informe de crédito y verificar la información que aparece en la solicitud del inquilino. Un propietario no puede preguntar a los posibles inquilinos lo siguiente:

- Raza, etnia u origen nacional
- Religión o creencias religiosas
- Género, orientación sexual o estado civil
- Edad o si tiene hijos menores de 18 años viviendo con usted
- Si tiene discapacidades mentales o físicas
- Antecedentes Penales

LEY SOBRE DEPOSITOS DE SEGURIDAD DE CALIFORNIA (CÓDIGO CIVIL SECCIÓN 1950.5)

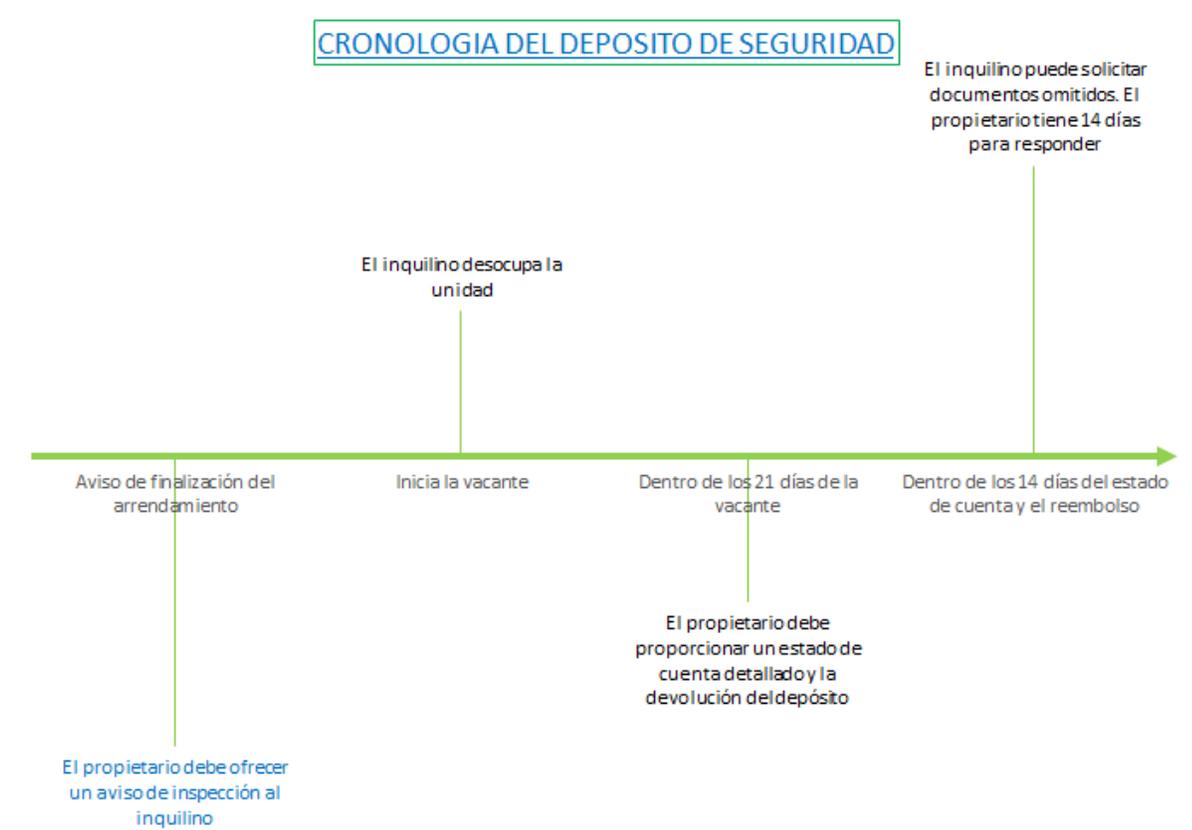
Los depósitos de seguridad residenciales se definen como cualquier pago, tarifa, depósito o cargo que se impone al comienzo del arrendamiento a manera de pago anticipado del alquiler, o que se utilizará para recuperar incumplimientos en el alquiler, reparar los daños causados por el inquilino o realizar limpieza. Esto no incluye una tarifa de solicitud o de evaluación. El dinero pagado como alquiler del primer mes no se considera depósito de seguridad. Pero todos los depósitos, como el alquiler del mes anterior, los depósitos de limpieza, los depósitos por llaves y los depósitos por mascotas, forman parte del depósito de seguridad. En general, un depósito de seguridad no puede exceder dos veces el alquiler mensual en una unidad sin amueblar o tres veces el alquiler mensual en una unidad amueblada.

Es ilegal que un contrato de arrendamiento o de alquiler imponga un depósito de seguridad como no reembolsable.

LEY DE OAKLAND SOBRE INTERESES EN DEPOSITOS DE SEGURIDAD

Los propietarios no están obligados a pagar intereses sobre depósitos de seguridad en Oakland.

CRONOLOGIA DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD



DEDUCCIONES DEL DEPOSITO

Un propietario puede deducir del depósito de seguridad del inquilino solo la cantidad que sea razonablemente necesaria para:

- Cubrir los incumplimientos en el pago del alquiler;
- Reparar daños causados por un inquilino o un invitado del inquilino que no sean desgaste normal;
- Hacer la limpieza necesaria; y
- Si el contrato de arrendamiento lo permite, cubrir el costo de restaurar o reemplazar bienes personales, muebles o llaves, excluyendo el desgaste normal.

En un momento razonable después de que cualquiera de las partes notifique que el arrendamiento se va a terminar, o antes de que expire el contrato de arrendamiento, el propietario debe notificar al inquilino por escrito sobre su derecho a solicitar una inspección inicial de la unidad y a estar presente en la inspección. El propósito de la inspección es identificar la limpieza necesaria que el inquilino debe realizar antes de desocupar la vivienda para evitar deducciones del depósito de seguridad. Si se solicita una inspección, debe realizarse en un momento acordado mutuamente, no antes de dos semanas antes de que finalice el arrendamiento. Si no se puede acordar una fecha y hora, el inquilino puede cancelar la inspección o permitir que la inspección se lleve a cabo en su ausencia.

El propietario debe dar un aviso por escrito 48 horas antes de la inspección, a menos que el inquilino renuncie a este requisito por escrito.

Inmediatamente después de la inspección, el propietario debe proporcionar al inquilino una lista desglosada de reparaciones y limpieza que deben realizarse para evitar deducciones autorizadas. Esta declaración debe incluir el texto de la sección 1950.5 (b) del Código Civil.

Posteriormente el inquilino puede, antes del final del arrendamiento, abordar los problemas identificados. El propietario puede usar el depósito para hacer deducciones autorizadas que se detallaron en la declaración pero que no se remediaron, surgieron después de la inspección inicial o no fueron identificadas durante la inspección porque estaban ocultas por las pertenencias del inquilino.

Dentro de los 21 días posteriores a que el inquilino desocupe la unidad, el propietario debe:

- (1) entregar al inquilino una declaración por escrito que desglose la cantidad y el propósito de cualquier deducción del depósito de seguridad (si las deducciones son superiores a \$125); y
- (2) devolver cualquier porción restante del depósito al inquilino.

Método de Devolución del Depósito:

Después de que cualquiera de las partes haya notificado el fin del arrendamiento, el propietario y el inquilino pueden acordar que el propietario deposite electrónicamente el reembolso del depósito de seguridad en el banco del inquilino y que el propietario pueda enviar por correo electrónico el estado de cuenta de las deducciones al inquilino.

Trabajo Completado antes de la Devolución del Depósito:

Si se deducen más de \$125 del depósito para la limpieza y las reparaciones en conjunto, el propietario debe adjuntar al estado de cuenta desglosado copias de documentos que muestren los cargos y costos de limpiar y reparar la unidad. Si el propietario o un empleado suyo hicieron el trabajo, el estado de cuenta debe describir el trabajo realizado, el tiempo empleado y la tarifa razonable por hora cobrada. Si otra persona o compañía realizó el trabajo, el propietario debe proporcionar su nombre, dirección y número de teléfono, y una copia de su cuenta, factura o recibo por el trabajo. Una deducción por materiales o suministros debe incluir una copia de la cuenta, factura o recibo. El inquilino puede renunciar por escrito al derecho al requisito de documentación, pero aun así, el inquilino puede, dentro de los 14 días posteriores a la recepción del estado de cuenta detallado del propietario, solicitar cualquier documentación omitida, y el propietario debe proporcionarla dentro de los 14 días de recibir la petición.

Trabajo no Completado antes de la Devolución del Depósito:

Si, dentro de los 21 días posteriores a la salida de la unidad, las reparaciones necesarias no se pueden completar de manera razonable, o si un proveedor de servicios no pone a disposición la documentación, el propietario puede deducir una cantidad basada en una estimación de buena fe de los cargos y proporcionar la documentación requerida dentro de los 14 días de completar las reparaciones u obtener la documentación. Todos los envíos por correo postal al inquilino después de que finalice el arrendamiento deben enviarse a la nueva dirección del inquilino. Si el inquilino no proporcionó una nueva dirección, la correspondencia debe enviarse al inquilino a la dirección de la unidad que desocupó. Por lo tanto, para evitar el riesgo de que el depósito no se reenvíe desde la dirección anterior a la nueva, se recomienda encarecidamente a los inquilinos que proporcionen una nueva dirección al propietario cuando se muden.

Recursos del Inquilino ante la Falta de Contabilizar y Devolver el Depósito por parte del Propietario:

Un inquilino que no recibe el reembolso y la contabilidad en un plazo de 21 días, o que disputa el monto indicado por el propietario, puede demandar por el monto en disputa ante el Tribunal de reclamos menores (Small Claims Court) (si el monto es inferior a \$10,000), y hasta el doble del monto del depósito si el propietario se negó maliciosamente a devolver cualquier garantía.

Un inquilino también puede considerar el uso de los servicios de mediación del RAP para resolver disputas relacionadas con la falta de devolución de un depósito de seguridad. El personal del RAP actuará como un tercero neutral para ayudar al inquilino y al propietario a llegar a una resolución mutuamente aceptable.

Un propietario que vende una propiedad en alquiler debe:

1) transferir el depósito al nuevo propietario; o bien, 2) devolver el depósito al inquilino. El propietario que realiza la venta puede deducir cualquier monto que corresponda y debe proporcionarle al inquilino un informe detallado de las deducciones y la documentación de respaldo descrita anteriormente. Si el vendedor transfiere la totalidad o parte del depósito al nuevo propietario, el vendedor también debe notificar al inquilino sobre la transferencia y proporcionar el

nombre, dirección y número de teléfono del nuevo propietario. Todos los avisos deben enviarse al inquilino por correo de primera clase o entrega personal. Si el depósito no se reembolsa o transfiere, tanto el propietario anterior como el actual son responsables ante el inquilino por el monto total.

EFEECTO DEL DEPOSITO Y NUEVO PROPIETARIO

SUBARRENDAR Y REEMPLAZAR COMAÑEROS DE VIVIENDA

SUBARRENDAR

Subarrendar o subalquilar es alquilar parte de la unidad a otra persona por la totalidad o parte del plazo del arrendamiento, o alquilar toda la unidad a otra persona por una parte del plazo del arrendamiento. Por lo tanto, un subarriendo existe cuando el inquilino original o el “inquilino principal” acepta a un compañero de habitación cuyo nombre no figura en el contrato de arrendamiento y el compañero de habitación paga alquiler al inquilino principal, o cuando el inquilino principal alquila la unidad completa a otro inquilino durante la ausencia del inquilino principal. El inquilino principal sigue obligado ante el propietario a cumplir con los requisitos del arrendamiento. Un inquilino primario no puede cargarle al subarrendador más de la parte proporcional del total del alquiler vigente pagado al propietario. Un inquilino puede subarrendar una unidad si el contrato de arrendamiento no lo prohíbe específicamente.

Si el contrato de arrendamiento dice que el subarriendo está permitido sujeto a la aprobación del propietario, el propietario puede rechazar el consentimiento solo cuando él o ella tenga una objeción razonable al subinquilino propuesto. La responsabilidad financiera o el historial de alquiler del subinquilino propuesto son ejemplos de objeciones razonables.

Precaución: Cuando un contrato de arrendamiento prohíbe específicamente el subarriendo, si un inquilino principal que no ocupa la vivienda realiza el subarriendo de toda la vivienda, puede estar infringiendo el contrato de arrendamiento, lo cual es motivo para desalojo. Si desean saber si un contrato de arrendamiento permite este tipo de subarriendo, los propietarios e inquilinos deben buscar asesoramiento legal.

INQUILINOS DE REEMPLAZO

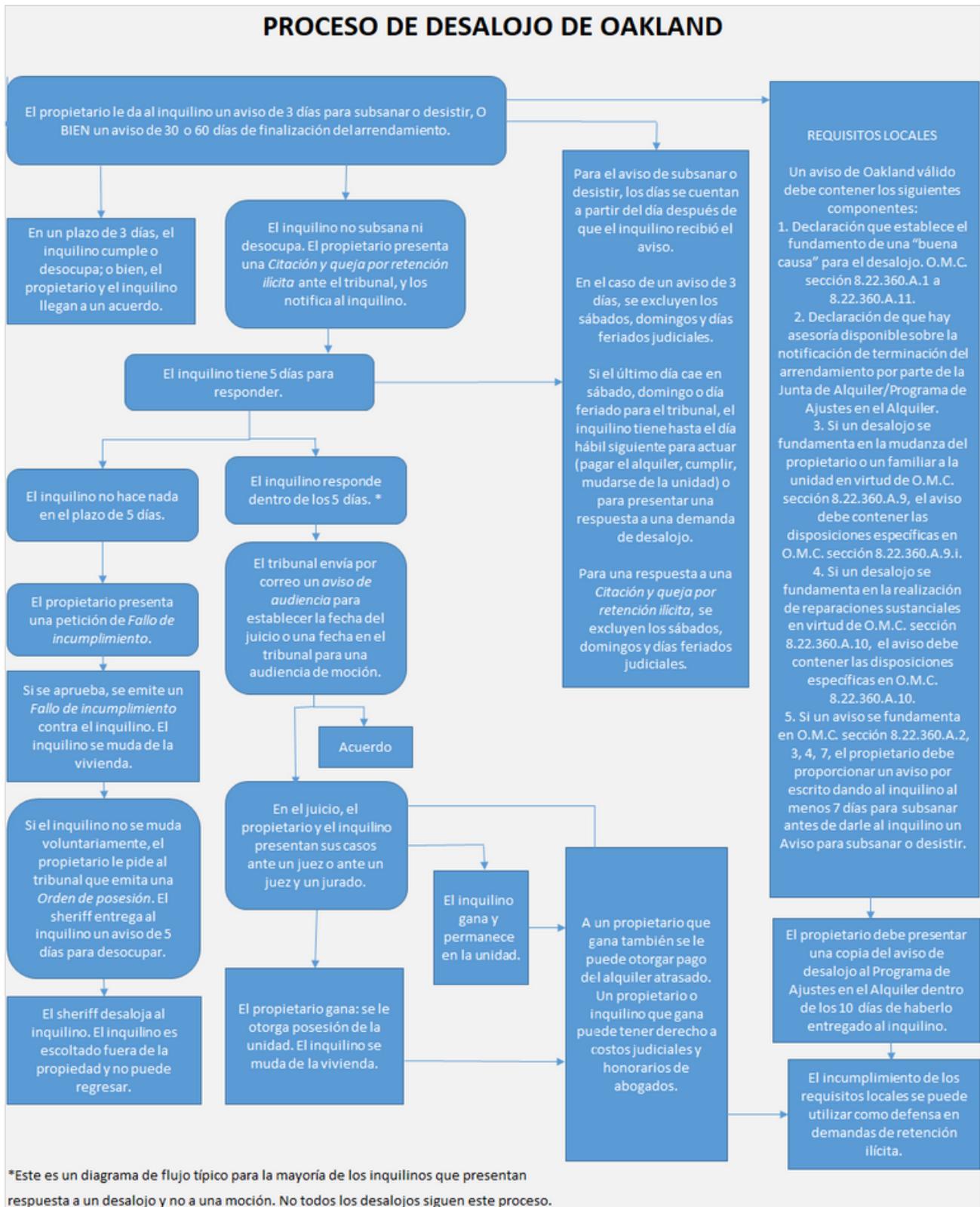
Un propietario generalmente debe permitir que un inquilino original reemplace a un compañero de vivienda que fue permitido bajo el contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento requiere la aprobación del propietario para un subarriendo, el propietario puede oponerse a un inquilino de reemplazo únicamente si tiene un fundamento razonable para hacerlo. El incumplimiento de lo anterior es motivo de servicio reducido de vivienda y un inquilino puede presentar una petición.



DESALOJOS

Los desalojos se rigen principalmente por la ley estatal, pero la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa impone requisitos adicionales. Los desalojos pueden ser complicados. Un propietario debe seguir la ley estatal y local al pie de la letra para desalojar con éxito a un inquilino. Además, el incumplimiento por parte del propietario de las leyes estatales y locales puede dar derecho a un inquilino a reclamar daños sustanciales. El personal del programa RAP está disponible para ayudar a las partes a comprender sus derechos y responsabilidades, pero no brinda asesoramiento legal a los propietarios o inquilinos. Se recomienda encarecidamente a los propietarios e inquilinos que obtengan asesoramiento legal antes de presentar o disputar un desalojo.

DIAGRAMA DE UN DESALOJO



CAUSA JUSTA REQUERIDA PARA EL DESALOJO

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa se aplica a la mayoría de las unidades de alquiler en Oakland, incluidas las residencias unifamiliares, dúplex y triplex ocupados por sus propietarios, unidades que pertenecen y son operadas por otra agencia gubernamental, y nuevas construcciones de unidades o edificios donde se emitió el Certificado de Ocupación (Certificate of Occupancy) más que hace diez años..

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa agrega los siguientes requisitos a los procedimientos para desalojo de la ley estatal (8.22.360 D):

En el aviso de renuncia o aviso de terminación, y en la citación y queja, el propietario debe:

- Especificar una o más de las causas justas para los desalojos; y
- Alegar que el desalojo es de buena fe

El propietario también debe enviar una copia del aviso al Programa de Ajustes en el Alquiler.

CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CONSTITUYE UNA "CAUSA JUSTA":

1. El inquilino no paga alquiler para el que el propietario tiene derecho legal, después de recibir un aviso de pagar o mudarse dentro de un plazo de no menos de 3 días (también conocido como Aviso de 3 días para pagar o salir).
2. El inquilino continúa violando sustancialmente un término material del contrato de alquiler, después de un aviso por escrito del propietario.
3. El inquilino intencionalmente causó daños sustanciales a las instalaciones más allá del desgaste normal, y se ha negado a dejar de dañar las instalaciones o a pagar los costos razonables de las reparaciones, después de una notificación por escrito del propietario.
4. El inquilino continúa perturbando la paz y el disfrute tranquilo de otros inquilinos, después de recibir un aviso por escrito para que deje de hacerlo.

-
5. El inquilino ha utilizado la unidad de alquiler o las áreas comunes de las instalaciones para un propósito ilícito, por ejemplo la fabricación, venta o uso de drogas ilegales.
 6. El inquilino continúa negando al propietario el acceso legal a la unidad, después de una notificación por escrito.
 7. El propietario busca de buena fe recuperar la unidad de alquiler como residencia principal del propietario, según lo dispuesto en un contrato de alquiler por escrito con los inquilinos actuales.
 8. El propietario busca de buena fe recuperar la unidad de alquiler para ser la residencia principal del propietario o para el uso del cónyuge, pareja doméstica, hijo, padre o abuelo del propietario.
 9. El propietario busca de buena fe recuperar la unidad de alquiler para realizar reparaciones sustanciales que no pueden completarse mientras la unidad está ocupada. Estas reparaciones son necesarias para corregir cualquier violación del código que afecte la salud y la seguridad de los inquilinos en el edificio.
 10. El propietario busca retirar la unidad del mercado de alquiler en virtud de la Ley Ellis de California.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y VENTA DE LA PROPIEDAD

Los inquilinos de Oakland cubiertos por la ordenanza de Causa Justa tienen derecho a protección, incluso si la propiedad se vende o se embarga por ejecución hipotecaria. Ninguno de estos dos casos es una de las causas justas señaladas en la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

PAGOS DE REUBICACION

La Ordenanza de Reubicación Uniforme (O.M.C. sección 8.22.800) exige que los propietarios les proporcionen pagos por reubicación a los inquilinos desplazados por actividades relacionadas con el cumplimiento del código, por mudanzas a la vivienda por parte del propietario o de algún familiar, por la Ley Ellis y por conversiones a condominios. Excepto por los desplazamientos temporales para cumplir con el código, que requieren el pago de gastos reales de vivienda temporal, la cantidad de pago depende del tamaño de la unidad y se ajusta por inflación anualmente el 1 de agosto.

Visite nuestro sitio web para conocer las cantidades vigentes de pago por reubicación. Las cantidades base del pago hasta el 31 de julio de 2023 son:

- \$7,669.78 por estudio/vivienda de un dormitorio
- \$9,439.73 por vivienda de dos dormitorios
- \$11,652.17 por vivienda de tres dormitorios o más

Los hogares de inquilinos en unidades de alquiler que incluyen inquilinos de bajos ingresos, de edad avanzada o discapacitados y/o niños menores de edad, tienen derecho a recibir un pago por reubicación adicional de dos mil quinientos dólares (\$2,500) por cada unidad de parte del propietario.

ACCIONES INDEBIDAS DEL PROPIETARIO

Un propietario no puede intentar obligar a un inquilino a mudarse mediante fraude, extorsión, robo, amenaza de usar la fuerza o conducta amenazante que interfiera con el derecho del inquilino a disfrutar tranquilamente de las instalaciones. Sin embargo, sí es permisible una advertencia comunicada de buena fe de que la conducta del inquilino viola la ley o el contrato de arrendamiento, o bien una explicación de un término del contrato de arrendamiento o la ley aplicable.

Un propietario no puede exigir o cobrar alquiler, emitir un aviso de aumento del alquiler ni emitir un aviso de 3 días para pagar el alquiler o salir, si se cumple todo lo siguiente:

- La unidad carece sustancialmente de cualquiera de los estándares de una unidad habitable enumerada en la sección 1941.1 del Código Civil, contiene riesgos de plomo o se considera y declara deficiente debido a una condición enumerada en la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (por ejemplo, falta de saneamiento, infestación de plagas) que pone en peligro la vida, salud, propiedad, seguridad o bienestar del público o los ocupantes de la unidad;
- El propietario ha recibido una citación por escrito que requiere la reducción de la molestia o la reparación de la condición deficiente;
- Las condiciones han existido por más de 35 días después de la emisión de la citación y no existe una buena razón para la demora en repararlas;
y
- Las condiciones no fueron causadas por el inquilino.

Un inquilino que está siendo desalojado puede afirmar que el hecho de no proporcionar una unidad habitable es un incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad. Un inquilino también puede recuperar los honorarios y costos de abogado si el propietario trata de desalojar por falta de pago de alquiler si existen todas las condiciones anteriores. Un inquilino que es desalojado ilegalmente puede demandar para recuperar la posesión de la unidad y obtener compensación por daños y perjuicios.

OTRAS LEYES QUE AFECTAN LAS PROPIEDADEES DE ALQUILER

Las siguientes ordenanzas y estatutos de la Ciudad de Oakland y el Estado de California pueden afectar las propiedades de alquiler. Esta no es una lista exhaustiva de las leyes que afectan a los propietarios e inquilinos.

LEYES LOCALES Y ESTATALES

ALARMAS DE MONOXIDO DE CARBONO

La ley estatal requiere que los propietarios de todas las viviendas unifamiliares existentes con un garaje adjunto o un electrodoméstico de gas instalen alarmas de monóxido de carbono en el hogar antes del 1 de julio de 2011. A partir del 1 de enero de 2013, se requiere que las viviendas multifamiliares instalen una alarma de monóxido de carbono en cada unidad, y el dispositivo debe ser aprobado por el jefe de bomberos del estado.

ORDENANZA SISMICA

La Ciudad de Oakland exige a los propietarios de edificios con cinco o más unidades de vivienda, que tienen un piso principal de estructura de madera y que se construyeron antes del 1 de enero de 1991 o que se diseñaron según un diseño del Código Uniforme de Construcción de 1985, que notifiquen a los inquilinos, realicen una evaluación sísmica y lleven a cabo el trabajo de actualización obligatorio. Los propietarios pueden traspasar el costo del trabajo hasta el 70 %, según las pautas y aprobación del RAP. Para obtener más información, comuníquese con el Departamento de Planificación y Construcción de Oakland (Planning and Building Department) al (510) 238-3941.

PAGOS ELECTRONICOS

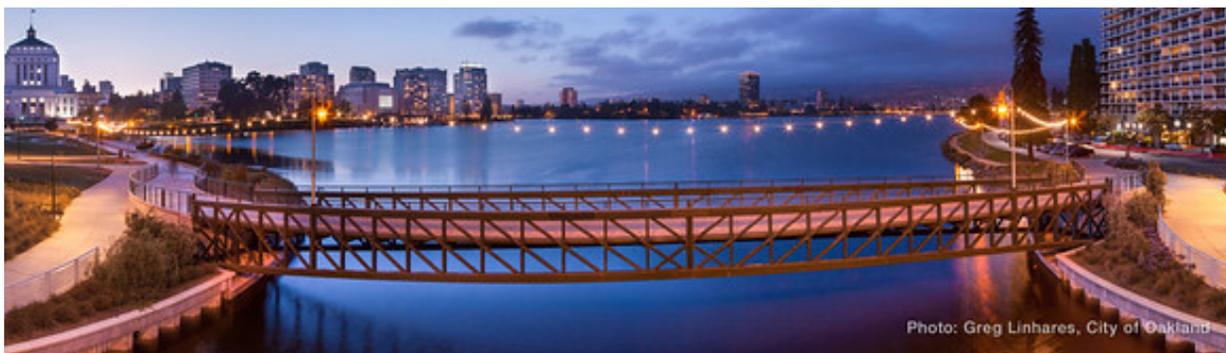
Los propietarios no pueden exigir a los inquilinos que paguen el alquiler por medios electrónicos, por Internet ni mediante un sistema de deducción automática. Los inquilinos pueden aceptar pagar el alquiler de una de esas maneras, pero también tienen el derecho de rescindir dicho acuerdo en cualquier momento. (Código Civil, sección 1947.3)

RETENCIONES ILICITAS DE INMUEBLE

Antes de 2016, una ley anterior hacía públicos los desalojos si un inquilino no ganaba su caso dentro de los 60 días. Esto significaba que incluso si un inquilino ganaba su caso el día 61, o si el propietario no procedió al desalojo pero tampoco desestimó el caso, el desalojo podría ponerse a disposición del público, información que luego podría ser capturada por empresas dedicadas a la selección y dificultar que los inquilinos aseguraran una vivienda en el futuro. AB 2819 cambió esto, y ahora un desalojo solo aparece como registro público si un propietario prevalece en un caso de retención ilícita de inmueble.

LEY SOBRE CHINCHES

A partir del 1 de julio de 2017, los propietarios deben avisar a los posibles inquilinos sobre la identificación y prevención de chinches. Los inquilinos están protegidos contra represalias por parte de los propietarios, en caso de que decidan hacer un informe. Los propietarios que han sido informados sobre las chinches tienen prohibido alquilar unidades infestadas. Los inquilinos están obligados a cooperar en la inspección y el tratamiento de las chinches.



PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER DE OAKLAND

250 FRANK H. OGAWA PLAZA
SUITE 5313
OAKLAND, CA 94612

TELÉFONO (510) 238-3721

FAX (510) 238-6181

www.oaklandca.gov/rap

RAP@oaklandca.gov

Horario de servicio del Programa de Ajustes
en el Alquiler:

De lunes a jueves: de 9:30 am a 4:30 pm

Viernes: Cerrado*

*El horario podría haber sido modificado debido a la
emergencia local. Consulte sitio web del RAP para ver
los horarios actualizados.

COMUNÍQUESE CON NOSOTROS PARA OBTENER
APOYO EN OTROS IDIOMAS
我們講中文
SE HABLA ESPAÑOL