



NAVEGANDO POR EL PROCESO DE DESALOJO EN RICHMOND (ORIENTADO AL INQUILINO)

Presentado por:

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

Vickie Medina

Analista de servicios para el programa de la renta

30 de marzo de 2019



DESCARGO

NOTA: EL PROGRAMA DE LA RENTA TIENE PROHIBIDO PROPORCIONAR ASESORÍA JURÍDICA

ESTA PRESENTACIÓN DEL TALLER SE PROPORCIONA ÚNICAMENTE CON FINES INFORMATIVOS Y, EN ALGUNOS CASOS, PUEDE INCLUIR UN RESUMEN DE LAS DISPOSICIONES REALES DE LA LEY. SE ANIMA A LAS PERSONAS A REMITIRSE A LA RENTA JUSTA, CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO, ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE PROPIETARIOS, ORDENANZA DE REUBICACIÓN, Y/O CONSULTAR A UN ABOGADO PARA OBTENER ASESORÍA SOBRE SUS CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS.

AGENDA

Descripción general de los controles de la renta y las protecciones contra el desalojo

Propiedades cubiertas/no cubiertas por el control de la renta o "Causa justa"

Las ocho causas justas para el desalojo en Richmond

Requisitos para la notificación de desalojos

Ejemplos de diagramas del proceso de desalojo

Consejos y errores en el proceso de desalojo

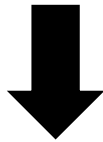
Controles de la renta y protecciones contra el desalojo = ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Los controles de la renta y las protecciones contra el desalojo pueden proporcionar a los inquilinos ejemplares una estabilidad similar a la estabilidad que gozan los propietarios de viviendas que las poseen en hipotecas de plazo fijo.

Antes de la aplicación de la Ordenanza de la renta justa, la causa justa para el desalojo y la protección de los propietarios de vivienda de Richmond, los inquilinos tenían muy poca protección, poder, o recursos en lo que respecta a mantener la estabilidad de la vivienda. Los propietarios podían terminar los arrendamientos sin causa justa o aumentar las rentas sin restricciones. En términos generales, muchos inquilinos tenían miedo de quejarse de los problemas de habitabilidad, temiendo que los propietarios tomaran represalias y terminaran de inmediato su contrato o aumentarían la renta (o amenazarían con hacerlo).

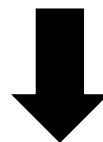
¿Qué propiedades están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond?

Totalmente cubiertas ("viviendas de renta o alquiler controlado"): Los controles de la renta y las protecciones de desalojo con causa justificada



- ✓ Propiedades con mas de una vivienda que fueron construidas antes del 1 de febrero de 1995 (con permiso de certificado de ocupación)

(Cubiertas parcialmente: Solamente las protecciones de desalojo con causa justificada ntról de la renta)



- ✓ Viviendas subvencionadas, incluyendo los arrendamientos de la sección 8
- ✓ Las propiedades con una vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" o construcciones después del 1 de febrero de 1995 que cuentan con permisos y con un certificado de ocupación

Exenciones totales: Sin control de la renta y sin requisitos de causa justa para el desalojo.



- ✓ Donde el propietario y el inquilino comparten cocina y baño
- ✓ Casas unifamiliares donde se agregó una pequeña segunda vivienda y con permisos y la casa principal la ocupa el propietario de la vivienda.
- ✓ Hogares de retiro

Las ocho causas justas para el desalojo en Richmond RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales únicamente pueden ser desalojados por una de las siguientes "causas justas" (el aviso debe indicar el motivo):

- **Falta de pago de alquiler** (tras haber recibido un aviso de 3 días para pagar o desalojar)
- **Incumplimiento del contrato de arrendamiento** (si el inquilino continúa cometiendo una infracción del contrato de arrendamiento después de ser advertido por escrito para que deje de cometer la infracción).
- **Molestias** (si un inquilino sigue causando una molestia después de ser advertido por escrito para que deje de causar molestias)
- **No dar acceso** (si un inquilino sigue negando a un propietario la entrada legal, en virtud del Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para dejar de negar la entrada legal)
- **Desocupar temporalmente para llevar a cabo reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario en la vivienda***
- **Retirada del mercado de renta***
- **Arrendamiento temporal**

* Es obligatorio el pago por reubicación: ver la Ordenanza de reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (11.102 RMC)

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

Deberá entregarse ANTES de un Aviso de Terminación de Alquiler si la causa justa para el desalojo es:

- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
 - Causar discordia o molestias
 - No dar acceso
-
- Debe proporcionar un "período razonable" de no menos de cinco (5) días para corregir la infracción antes de entregar un aviso de terminación del arrendamiento
 - Debe indicar que si no se corrige los incumplimientos, puede producirse el desalojo
 - Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable (por ejemplo, un inquilino puede requerir tiempo adicional para corregir si está discapacitado)
 - Deberá incluir el número de contacto del programa de la renta
 - Se deben incluir instrucciones para el cumplimiento
 - Deberá incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

EJEMPLOS DE MOLESTIAS

- Conducta que supone un peligro sustancial para la salud y la seguridad de los vecinos y de los inquilinos
- Conducta que impide a los vecinos y los inquilinos el disfrute tranquilo y calmado de su vivienda en su propiedad, por ejemplo:
 - Poner continuamente la música demasiado alta
 - El ladrido de los perros
 - Malos olores de los receptáculos de basuras
- Participar en actividades ilegales, por ejemplo en el tráfico de drogas. Las actividades delictivas quizás no exijan una advertencia por escrito.
- Vehículos, equipamiento, electrodomésticos abandonados, cercas inseguras, estructuras inseguras o follaje.
- Hacinar una habitación con ocupantes
- Fumar
- Causar daños a la propiedad

(Los propietarios quedan sujetos a las infracciones del cumplimiento de los códigos y a penas y sanciones)

Causa justa para el desalojo: normas de avisos RMC 11.100.050

El propietario deberá presentar copia de cualquier aviso de desalojo que se haya entregado al inquilino dentro de dos días después de haber entregado el aviso al inquilino. El propietario deberá completar el formulario en línea en el sitio de Internet del programa de la renta (www.richmondrent.org) y subirá una copia del aviso con un comprobante de la entrega del mismo. [Y si no cumple con los requisitos de avisos, la cancelación del arrendamiento quedará sin efecto y será una completa defensa contra el desalojo].

Causa justificada para el desalojo Normas de notificaciones RMC 11.100.050

NOTA: ESTE REQUISITO DE NOTIFICACIONES DE CAUSA JUSTA NO SE APLICA A PROPIEDADES O VIVIENDAS EXENTAS DE LA DISPOSICIÓN DE CAUSA JUSTA DE LA ORDENANZA DE LA RENTA.

Ejemplos de situaciones que no son " causa justa" para el desalojo en Richmond:

- **NO ES CAUSA JUSTA:** El mero vencimiento de un contrato de arrendamiento (especialmente donde el contrato dice que el inquilino deberá mudarse al final del arrendamiento).
- **NO ES CAUSA JUSTA:** La venta, transferencia o la ejecución hipotecaria de la propiedad. (Si su propiedad está en ejecución hipotecaria y el Banco no acepta su renta, ahorre el dinero de la renta, en caso de que el nuevo propietario decida exigirle dinero de la renta ya pasada).
- **NO ES CAUSA JUSTA:** El inquilino está pagando un precio de la renta que está por debajo del precio de mercado y el propietario desea desalojar al inquilino para volver a alquilar la vivienda por una cantidad más elevada.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el propietario efectuara cambios de manera unilateral a los términos del contrato de arrendamiento y el inquilino comete una infracción sobre el término que se impuso de manera unilateral.
- **NO ES CAUSA JUSTA:** Si el propietario niega injustificadamente un compañero de reemplazo (uno para un reemplazo) y luego intenta desalojar debido a subarrendamiento/subarriendo ilegal.

Desalojo por reubicación del propietario o de otro pariente

- El propietario quiere recuperar posesión de la vivienda de alquiler como una **Residencia principal** para el dueño, el cónyuge, hijos, padres o abuelos del dueño.
- El dueño o propietario en esta sección se considera una persona real que tiene por lo menos el 50% de la propiedad registrada.
- El desalojo para la mudanza del propietario no puede ocurrir si el mismo propietario o un pariente elegido vive ya en una vivienda de la propiedad, o si existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento, el propietario puede solicitar una adaptación razonable si el propietario o pariente elegido está discapacitado y es necesaria otra vivienda para adaptarla a la discapacidad de la persona.

Reubicación del propietario

Los requisitos de los avisos

- Al inquilino se le debe entregar un aviso de reubicación del propietario (terminación de arrendamiento). Los formularios de reubicación del propietario se pueden descargar desde nuestro sitio web.
- El propietario debe dar al inquilino al menos un aviso por escrito de 60 días, si el arrendamiento es de más de un año.
- Dentro de **dos (2) días** después de entregar al inquilino el aviso de la terminación del contrato de arrendamiento, el propietario debe presentar una copia del comprobante de entrega de documentos ya completados ante la Junta del Control de la Renta. Si no lo hace, se cancela el aviso de terminación.

Requisitos de reubicación del propietario

- La persona que se muda a la vivienda de alquiler dentro del plazo de 90 días después de que el inquilino haya dejado vacante la vivienda debe ocupar la vivienda como residencia principal como mínimo por 36 meses consecutivos.
- El propietario debe pagar la mitad del pago de reubicación aplicable cuando el inquilino haya avisado al propietario por escrito cuando el inquilino planea desocupar la vivienda. La mitad restante vence dentro de los tres días hábiles después de que el inquilino haya abandonado la vivienda.
- Si el propietario o pariente elegido no ocupa la vivienda dentro de 90 días después de que la desocupe el inquilino, el propietario deberá:
 1. Ofrecer la vivienda al inquilino que la desocupó; y
 2. Pagar al inquilino todos los gastos razonables contraídos en la mudanza hacia y desde la vivienda.
- Propiedad de renta controlada. Si el inquilino vuelve a la propiedad, el propietario puede ser elegible para aplicar el aumento de la renta del ajuste general anual aplicable (AGA). El propietario debe proporcionar al inquilino los requisitos de avisos adecuados para el aumento de la renta.
- Propiedad de renta no controlada. Si el inquilino se traslada de vuelta a la propiedad, el propietario puede aplicar los aumentos de la renta. Los propietarios no están restringidos a los aumentos de renta del Ajuste General Anual. El propietario debe proporcionar al inquilino los requisitos de avisos adecuados para el aumento de la renta.

Reubicación del propietario

Protecciones para las personas mayores o discapacitadas

- Un propietario **no puede** desalojar a través del proceso de reubicación del propietario si el inquilino cumple con los siguientes criterios:
 - (1) ha residido en la vivienda de alquiler durante al menos cinco (5) años
 - Y**
 - (2) tiene por lo menos 62 años de edad, sufre una discapacidad **O** está certificado por su médico como alguien que padece una enfermedad terminal.
- Un propietario **puede** desalojar a un inquilino que está protegido si el propietario o pariente elegido también cumplen con los criterios y no hay otras viviendas disponibles.

Requisitos de avisos de la retirada del mercado de alquiler

- El inquilino debe recibir un aviso escrito de la retirada del mercado de alquiler (terminación de arrendamiento). Una plantilla de ejemplo está disponible para los propietarios para que la usen en línea.
- El propietario debe dar al inquilino (s) no menos de 120 días para que el inquilino (s) abandone (n) la propiedad si no hay un inquilino calificado que vive en el hogar. El propietario deberá proporcionar un aviso por escrito a cada inquilino en la propiedad notificándoles de la retirada del mercado de alquiler.
- 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 personas mayores, sufren discapacidades, tienen como mínimo un hijo menor de edad que depende de ellos o se les considera una familia de bajos ingresos.
 - Dentro de 60 días tras recibir el aviso de la terminación del contrato de arrendamiento, el inquilino calificado debe devolver al dueño una notificación del derecho a un aviso de 1 año (que se encuentra en el paquete de muestra).

Retirada del mercado de alquiler

¿Qué sucede si se coloca una vivienda de alquiler retirada en el mercado de alquiler?

Propiedades de renta no controlada. Las propiedades de alquiler no se someten a los aumentos de renta del Ajuste General Anual, y pueden incluir propiedades de vivienda en una parcela y condominios).

Propiedades de renta no controlada. Las propiedades de alquiler se someten a los aumentos de renta del Ajuste General Anual, y pueden incluir propiedades de vivienda múltiple, con vivienda y parcela y una pequeña segunda vivienda sin permisos y apartamentos).

Las regulaciones de la ley estatal y la Junta del Control de la Renta de Richmond imponen los siguientes requisitos y penalizaciones por propiedades retiradas que se colocan de nuevo en el mercado de alquiler.

Para propiedades de renta no controlada y renta controlada, que se retiran del mercado y **se alquilan de nuevo** después de la retirada, se aplica lo siguiente:

- Si la propiedad se ofrece en alquiler **dentro de dos (2) años** desde la retirada del mercado de alquiler, el propietario deberá:
 1. Ser responsable por daños ante cualquier inquilino desplazado debido a la retirada de la propiedad.
 2. Ofrecer la vivienda de vuelta en alquiler para el inquilino desplazado.
- Para los **primeros cinco (5) años** después de retirar la vivienda, incluso si hay una vacante, la propiedad se ofrecerá de nuevo al inquilino que la desalojó en alquiler a los efectos cuando la propiedad fue retirada del mercado. **Un aumento de la renta se puede aplicar después de que se trasladó de nuevo a la vivienda de alquiler.**
- Si la propiedad es demolida, se vuelve a construir y se ofrece en alquiler **dentro de cinco (5) años** desde la retirada del mercado, las viviendas de nueva construcción estarán sujetas al control de alquileres.
- Si la propiedad se ofrece en alquiler **dentro de diez (10) años** de la retirada del mercado de alquiler, el propietario notificará a la Junta del Control de Renta y va a ofrecer la vivienda al inquilino que fue desalojado.

LOS INQUILINOS TAMBIÉN TENDRÁN DERECHO A REGESAR SI LA VIVIENDA SE COLOCA NUEVAMENTE EN EL MERCADO.

El programa de renta administra la ordenanza de reubicación

Pago de reubicación temporal RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- **El propietario debe proporcionar asistencia de pagos de reubicación temporal cuando el inquilino debe abandonar temporalmente para que el propietario realice reparaciones sustanciales**
- El aviso de derecho a pagos de reubicación temporal se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- Cantidad determinada de pagos de reubicación por una resolución del Concilio de la Ciudad (*ver la siguiente diapositiva*)

Pagos de reubicación temporal (2019)

Descripción de viáticos	Cantidad	Término
Hotel o Motel	\$156	Por día por hogar
Gastos de comida	\$31	Por día por persona
Servicio de lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Cat - \$30 Dog - \$54	Por día por animal

Las cantidades aplicables se pagarán cada semana, calculadas a diario, como mínimo. Por otra parte, el propietario puede proporcionar una vivienda comparable en Richmond. En tal caso, el propietario deberá proporcionar los viáticos hasta que el inquilino y sus bienes hayan sido trasladados a una vivienda de alquiler comparable. (Sección 11.102.030 (g) de RMC)

El propietario realizará inmediatamente los pagos de reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de reubicación, sección 11.102.030 (a) (1))

Pago de reubicación permanente RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuyo contrato se termina por la **mudanza del propietario a la vivienda** O la **retirada del mercado de alquiler**
- El aviso de derecho al pago de reubicación se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Concilio de la Ciudad (*ver la siguiente diapositiva*)

Reubicación del propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2019)

Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados
Estudio	\$3,646	\$4,236
1 dormitorios	\$5,629	\$6,486
2+ dormitorios	\$7,666	\$8,792

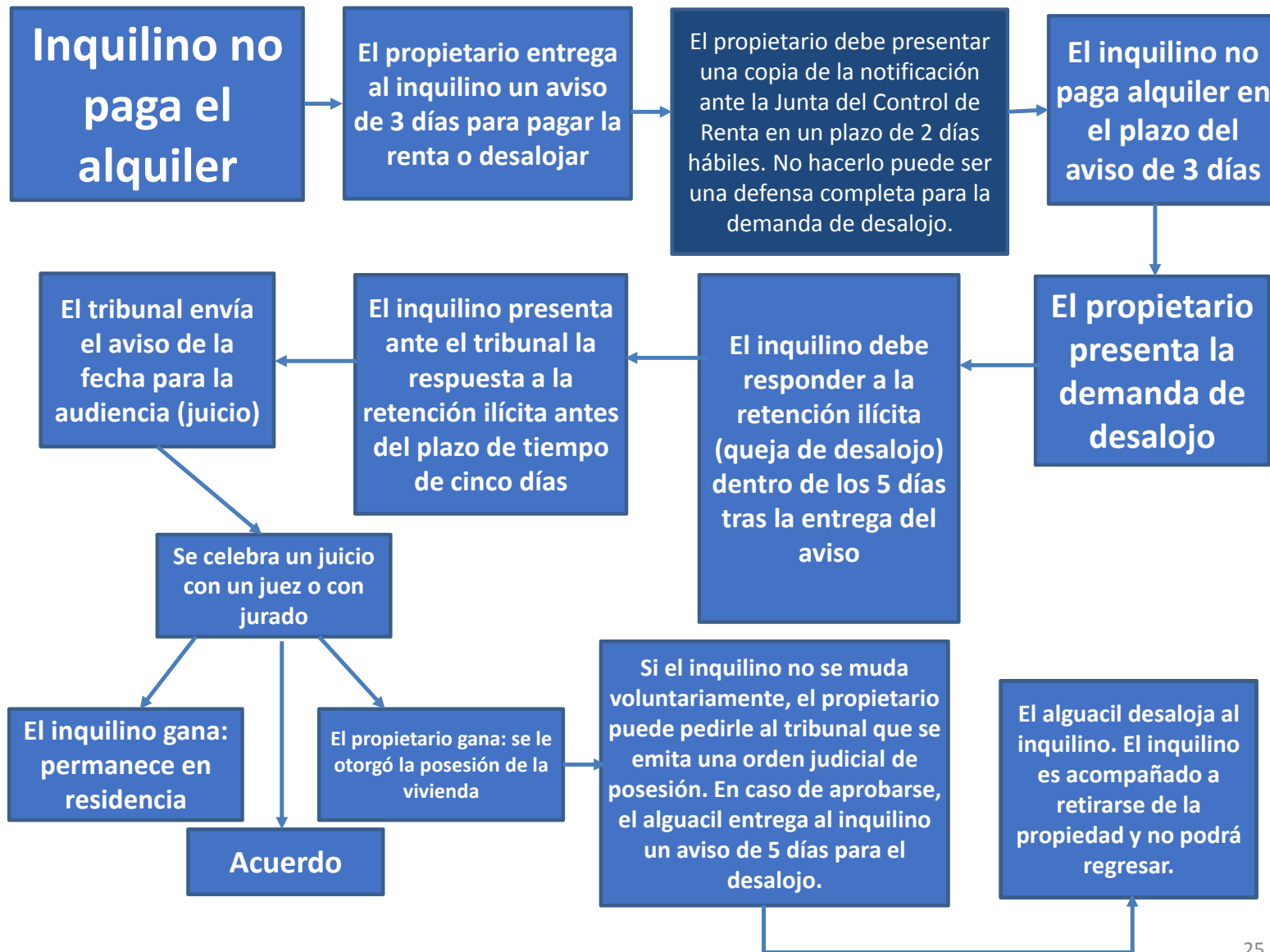
Retirada del mercado de alquiler (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2019)

Maximum Cap per Unit Type (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados (c)
Estudio	\$7,345	\$8,417
1 dormitorios	\$11,259	\$12,974
2+ dormitorios	\$15,279	\$17,584

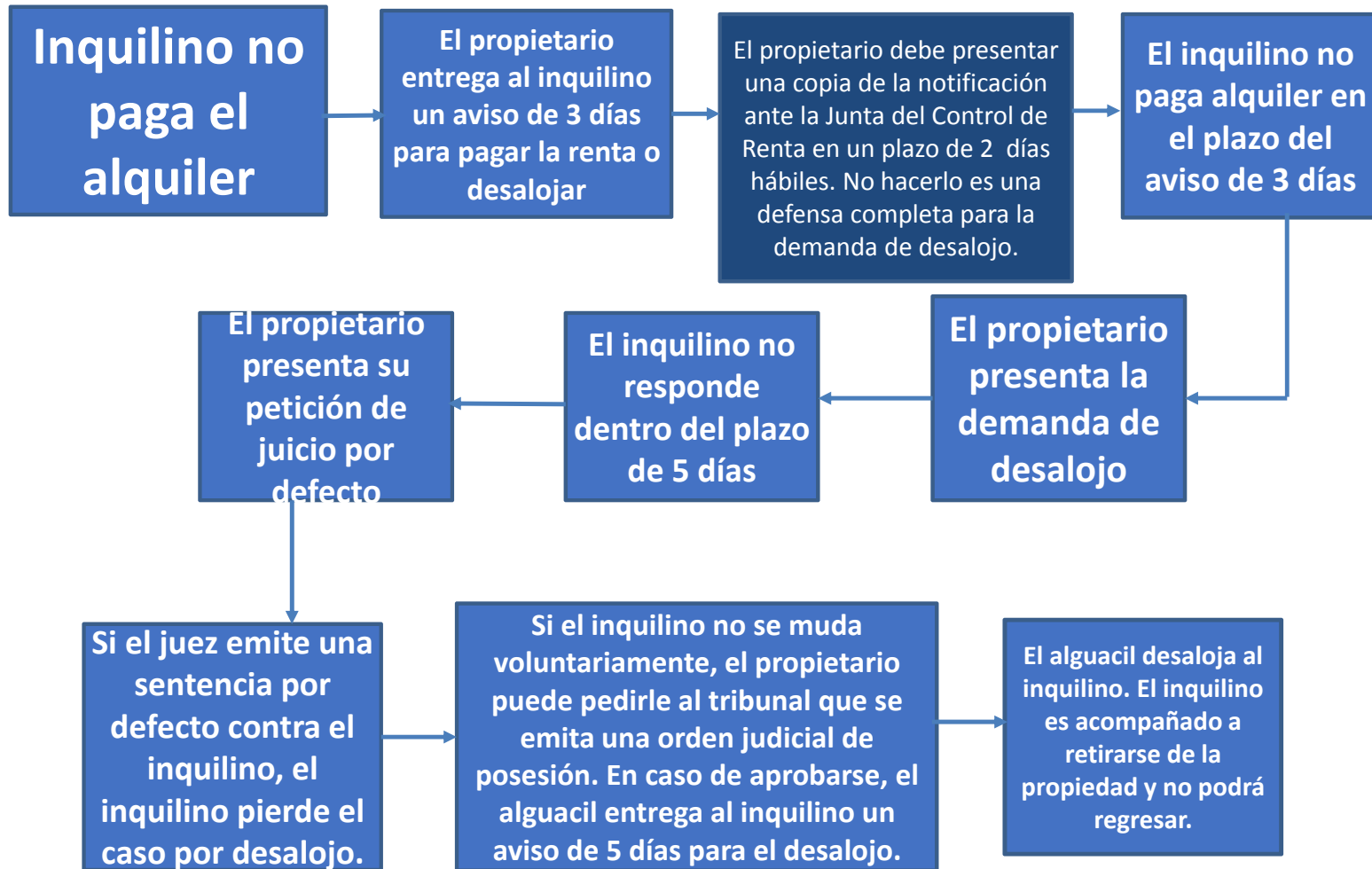
- (a) Si una vivienda de alquiler se ocupa por parte de un inquilino, entonces el pago de reubicación completo por cada vivienda se hará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la vivienda de alquiler, la cantidad total de los pagos de reubicación se pagarán en una cuota proporcional a cada inquilino que reúna los requisitos.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán en función de la vivienda de alquiler, distribuido por inquilinos, e incluye un límite máximo por cada vivienda de alquiler.
- (c) Una 'vivienda de inquilino que cumple los requisitos' es cualquier vivienda que incluya como mínimo a un inquilino que sea una persona mayor, una persona discapacitada o alguien que tenga a un niño dependiente, según la definición de R.M.C 11.102.020(a) y (l).

Diagramas de flujo para los procesos de desalojo

**Falta de pago de la renta
Retención ilícita
(Queja de desalojo)**

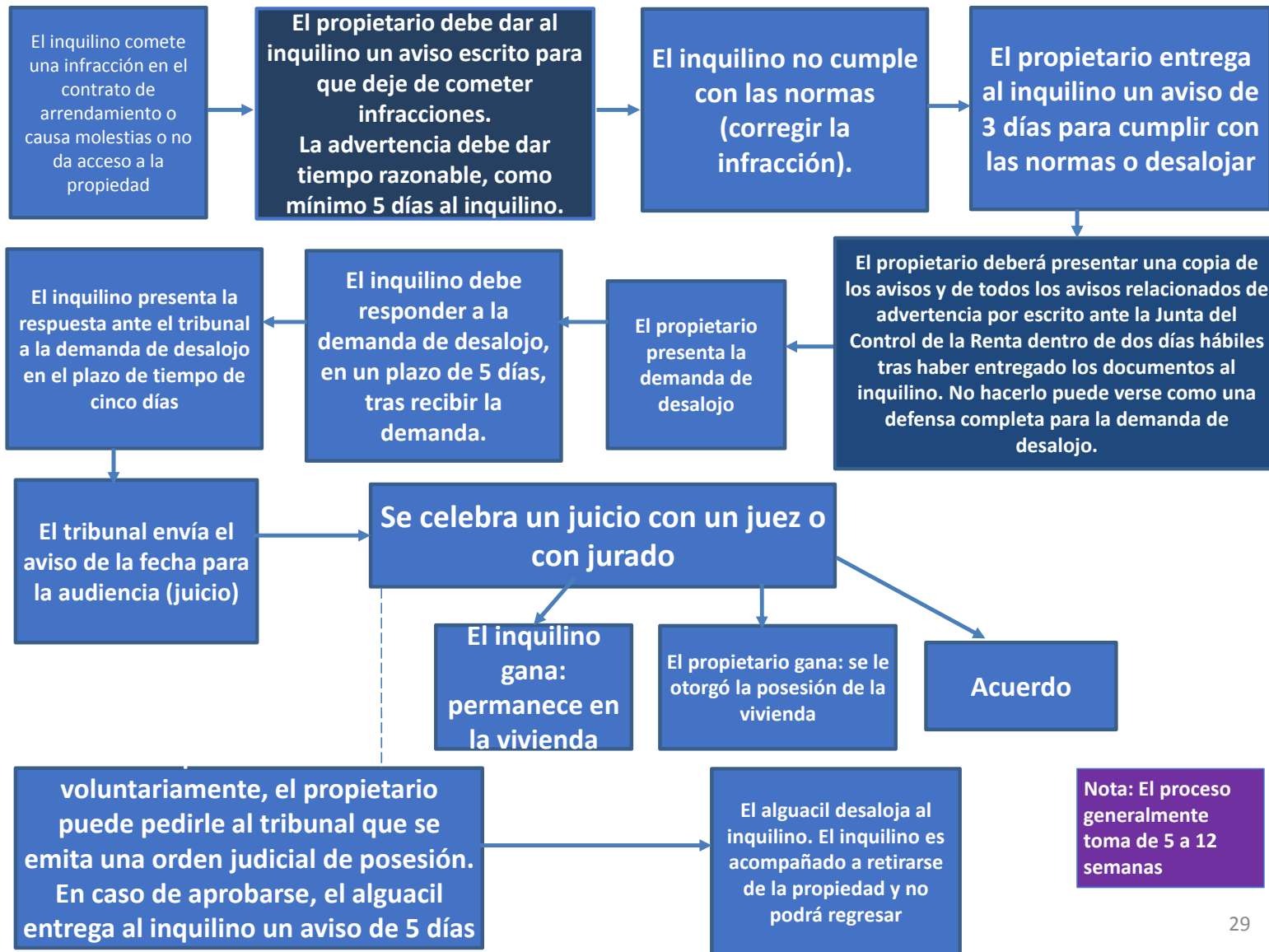


**Falta de pago de la renta
El inquilino no responde a la
retención ilícita dentro del plazo de
cinco días (juicio por defecto)**

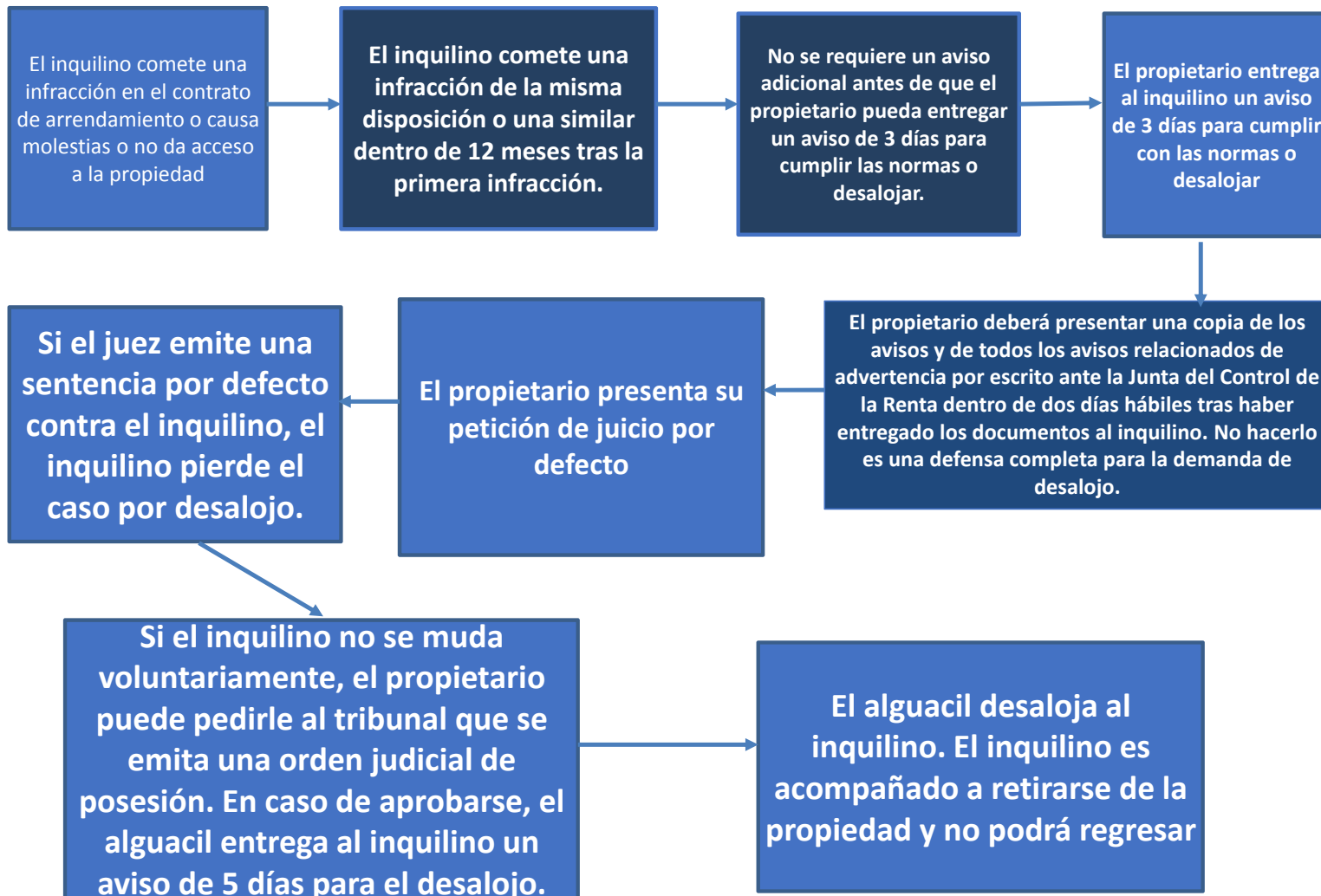


**Incumplimiento de contrato de
arrendamiento, molestia, falta de acceso**

**Retención ilícita
(Queja de desalojo)**

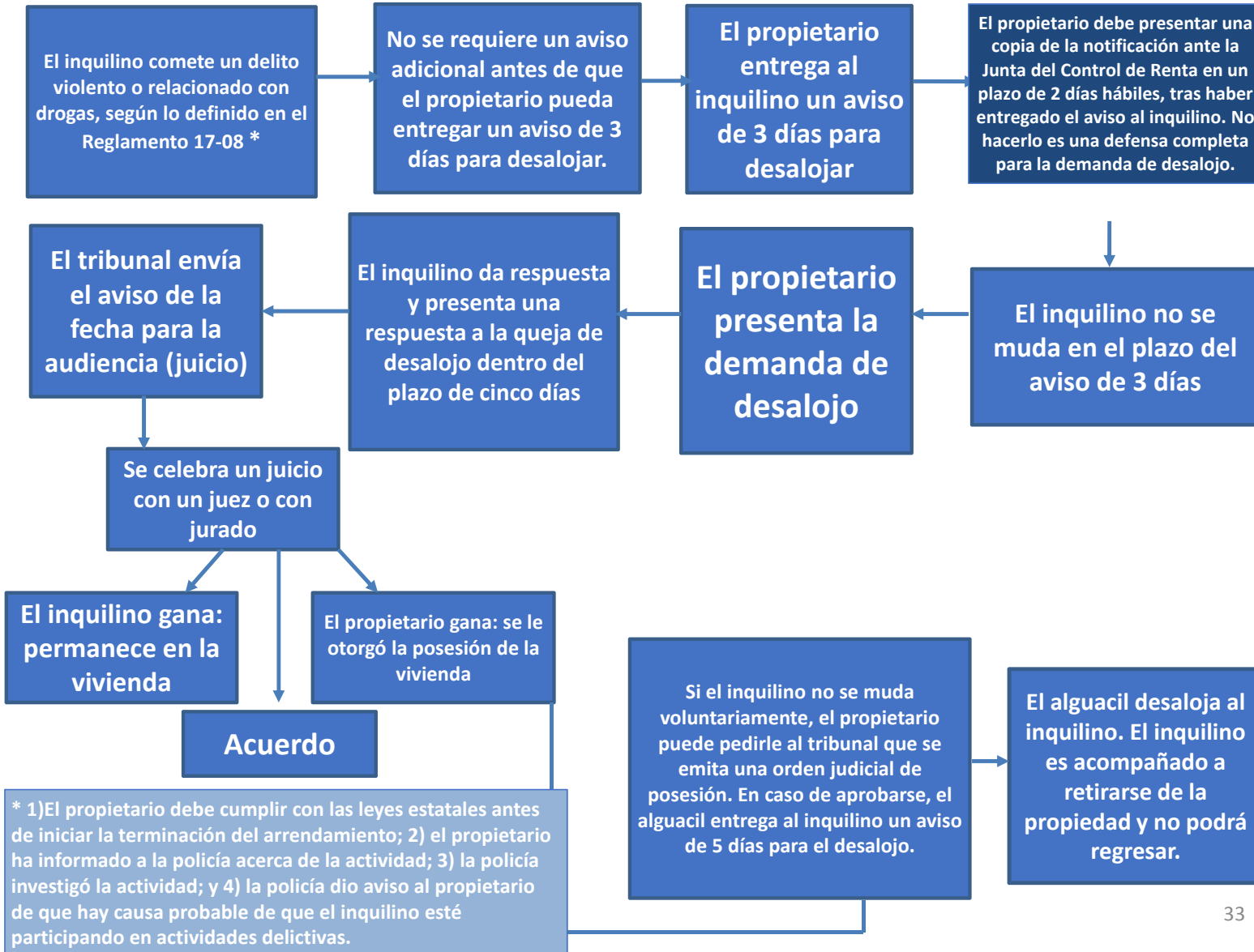


**Incumplimiento de contrato de
arrendamiento, molestia, falta de acceso
El inquilino no responde a la retención ilícita
dentro del plazo de cinco días
(Sentencia por defecto)**



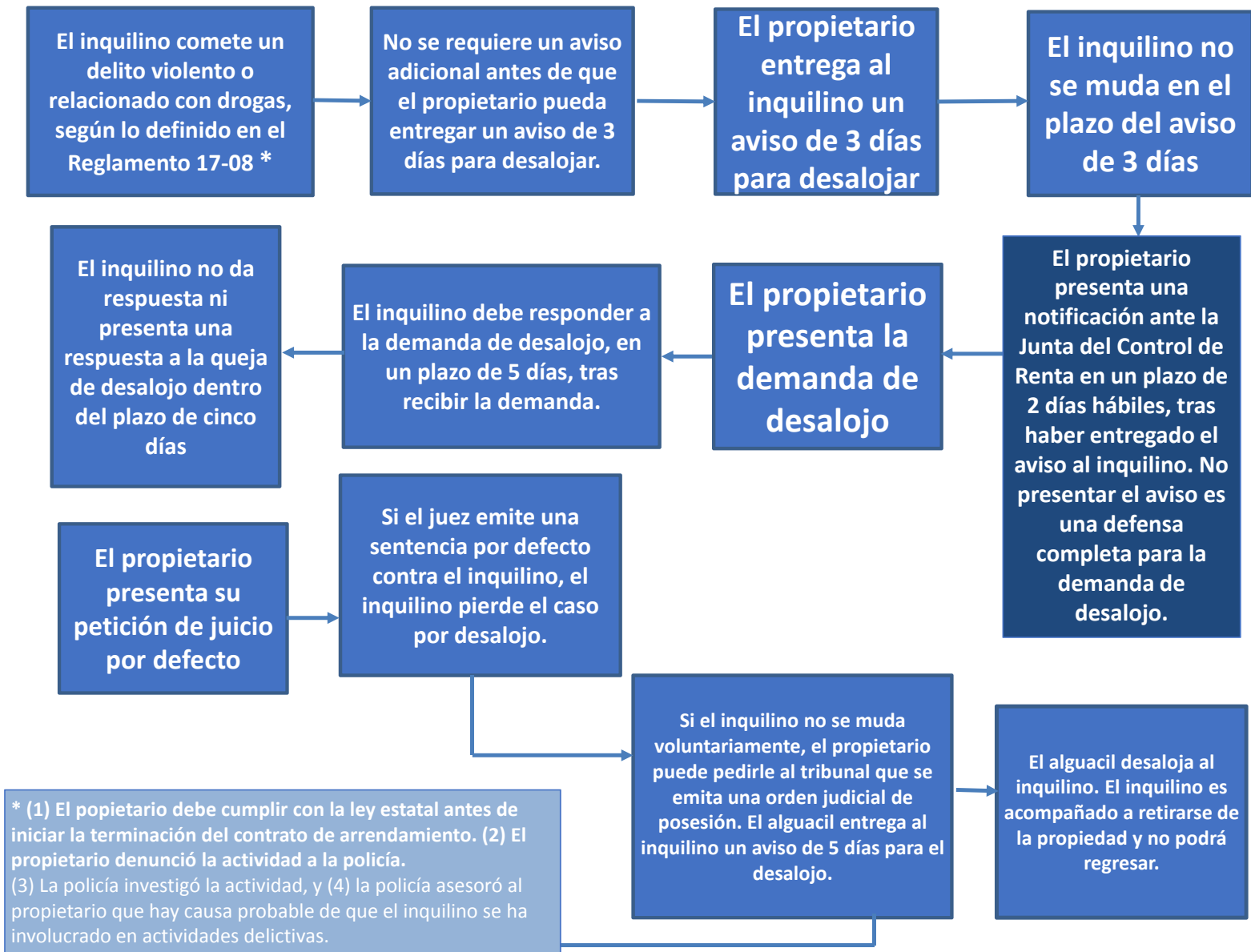
Nota: El proceso generalmente toma de 5 a 12 semanas

**Actividad criminal
Retención ilícita
(Queja de desalojo)**



Actividad delictiva

**El inquilino no responde a la retención
ilícita dentro del plazo de cinco días
(sentencia por defecto)**



Ordenanza de la renta justa, la causa justa para el desalojo y la protección de los propietarios de vivienda contra las represalias

- A pesar de las disposiciones establecidas en la sección 11.100.050, la posesión no se otorgará si se determina que el desalojo es a sabiendas una represalia porque el inquilino realizó informes acerca de infracciones en este capítulo, por derechos ejercidos y otorgados bajo este capítulo, lo que incluye el derecho de retener la renta bajo la ley común, estatal o local o por formar una organización reconocida de inquilinos con otros inquilinos.
- En cualquier aviso que pretenda terminar un arrendamiento, el propietario debe declarar la causa de la terminación, y cualquier acción para recuperar la posesión de una vivienda en alquiler, y el propietario deberá alegar y demostrar el cumplimiento de dicha sección. Todos los avisos descritos en la subsección 11.100.050 (d) se adjuntarán a cualquier aviso que pretenda terminar un arrendamiento para el que correspondan.
- El incumplimiento de cualquier requisito de este capítulo puede afirmarse como una defensa afirmativa en una acción presentada por el propietario para recuperar la posesión de la vivienda. Además, cualquier intento de recuperación de la vivienda, que sea una infracción de este capítulo, hará que el propietario sea responsable ante el inquilino de daños reales, incluso daños por angustia emocional, en una acción civil por desalojo ilícito. El inquilino o la Junta del Control de la Renta pueden solicitar medidas cautelares y daños monetarios por desalojo ilícito. Un inquilino que prevalezca en una acción por desalojo ilícito deberá recuperar los costos y los honorarios razonables de abogado.

(Ordenanza de la renta justa, la causa justa para el desalojo y la protección de los propietarios de vivienda (sección 11.100.050)(e)(f)(g))

**Consejos importantes
para los inquilinos con
respecto a los desalojos
en Richmond**

#1

- Tómese en serio los desalojos. Póngase en contacto con el Programa de la Renta de Richmond, tan pronto como sea posible, si usted recibe amenazas de desalojo, avisos de advertencia o avisos de un desalojo real (por ejemplo, avisos de tres días en los que debe dejar la vivienda o un demanda de retención ilícita). Documentar por escrito todas las amenazas de desalojo o de acoso.

#2

- Los desalojos pueden ser altamente técnicos. Obtenga información acerca de la responsabilidades del propietario y del inquilino, y edúquese en las leyes de desalojo de Richmond y de California.

#3

- Sea un inquilino ejemplar. Antes de las protecciones contra el desalojo con causa justificada en Richmond, los inquilinos podrían ser desalojados sin causa. Los inquilinos deben evitar dar una causa justificada al propietario de la vivienda para que sean desalojados, tener mucho cuidado de no cometer infracciones en el contrato de arrendamiento, causar molestias, o negar la entrada legítima al propietario de la vivienda o dañar la propiedad.

#4

Un desalojo de autoayuda es cuando un propietario bloquea a un inquilino o prohíbe que el inquilino ingrese a la propiedad. Un desalojo de autoayuda es ilegal. El propietario deberá proceder con la retención ilícita (el proceso de demanda de desalojo) y recibirá una sentencia del tribunal contra el inquilino. Si el inquilino no se muda, el alguacil lo desalojará con una orden judicial o sentencia para su posesión.

#5

- El proceso de desalojo es muy técnico, tiene plazos muy rigurosos, y si no se cumplen, eso pudiera llevar a que el inquilino sea desalojado. Si usted recibe una queja de retención ilícita (demanda de desalojo), los inquilinos únicamente cuentan con cinco días para dar una respuesta ante la retención ilícita (la demanda por desalojo). Si un inquilino no presenta respuesta por retención ilícita delante del tribunal, el juez emitirá una sentencia contra el inquilino.

#6

- Los desalojos sin culpa, por ejemplo, la reubicación del propietario o la retirada del mercado de alquiler, son asuntos complejos. Los desalojos sin culpa requieren avisos especiales, pagos por reubicación permanente y proporcionan derechos especiales para el inquilino (por ejemplo, el derecho de volverse a mudar a la vivienda de alquiler cuando el inquilino desalojó la vivienda, y contar con derechos protegidos para inquilinos cualificados a largo plazo).

¡Contáctenos!

Programa de la Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

Rent@ci.richmond.ca.us

o

Visítenos en:

www.richmondrent.org