



MANEJANDO LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD EN RICHMOND



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

17 de octubre de 2020

**Presentado por: Abogado de Personal y Supervisora de la
Unidad de Información, Pública Palomar Sánchez**

LA LEY DE AYUDA AL INQUILINO DEBIDO AL COVID-19 ("CTRA", POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) DEL 2020

- La Ley de Ayuda al Inquilino debido al COVID-19 fue firmada por el Gobernador Newsom el 31 de agosto de 2020.
- La Ley establece que los inquilinos residenciales que no pueden pagar su renta durante la emergencia del COVID-19 no pueden ser desalojados por rentas que debían ser pagadas entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021, si se cumple con ciertos requisitos.
- Las protecciones de desalojo de la Ley aplican solo cuando los desalojos están basados en la falta de pago de la renta.

LA LEY DE AYUDA AL INQUILINO DEBIDO AL COVID-19 DEL 2020

- Bajo la Ley de Ayuda al Inquilino debido al COVID-19 de 2020, los arrendadores no pueden desalojar a inquilinos por la falta de pago de la renta que debía ser pagada entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020 si el inquilino le entrega al arrendador una Declaración de Dificultades Financieras Relacionadas con el COVID-19. Puede acceder a la declaración de problemas financieros relacionados con el COVID-19 en el siguiente enlace:
<https://landlordtenant.dre.ca.gov/tenant/forms.html>
- Además, los arrendadores no pueden desalojar a inquilinos por la falta de pago de la renta que debía ser pagada entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021 si el inquilino le entrega al arrendador una Declaración de Problemas Financieros Relacionados con el COVID-19 Y paga el 25% de dicha renta adeudada antes del 31 de enero de 2021. Los inquilinos deben entregar una Declaración por cada notificación de la terminación de la renta por la falta de pago de la renta que reciben.
- En cualquiera de los casos, los inquilinos tienen hasta el vencimiento de la notificación de la terminación del arrendamiento por la falta de pago de la renta para entregar la Declaración de Problemas Financieros Relacionados con el COVID-19. En caso de que no se emita ni reciba ninguna notificación de terminación, de igual forma se sugiere que los inquilinos envíen la Declaración de Problemas Financieros Relacionados con el COVID-19 por cualquier mes en el cual no puedan pagar la renta completa debido a problemas financieros relacionados con el COVID-19.
- *Puede encontrar más información sobre la CTRA en nuestro sitio web, incluyendo formularios, una hoja de datos (en inglés y español) y enlaces para ver la ley.

TEMAS CUBIERTOS

**Propósito y
Resumen de la
Ordenanza de
Renta de Richmond**

**Propiedades
cubiertas bajo el
control de la renta
y las propiedades
exentas**

**Ley estatal que rige
la habitabilidad**

**Pasos y opciones
recomendados**

**Petición al Consejo de
Renta**

**Asistencia con el pago
de reubicación
temporal y
permanente**

**Derechos de los
inquilinos y los
arrendadores**

**Ingreso de los
arrendadores y
cobro y retención
de la renta**

**Romper el contrato
de arrendamiento y
mediación**

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA

El propósito de la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa de Desalojo y Protección de los Propietarios de Richmond, también conocida como la Ordenanza de Renta, es promover la **estabilidad comunitaria y del vecindario, la vivienda sana y la asequibilidad para los inquilinos** en la Ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos en la renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida bajo la ley de California, al mismo tiempo garantizándoles un retorno justo a los Arrendadores.

LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND (CÓDIGO MUNICIPAL DE RICHMOND 11.100 ET SEQ.)

Control de la renta ↓

Las rentas están reguladas. La Renta Máxima Permissible es calculada tomando la **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (aumento en el costo de vida) + cualquier Ajuste de Renta Individual** permisible que sea ordenado por un Auditor.

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

Proceso de petición:
Mecanismo para aumentar o disminuir la MAR, con base en las razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta base: la renta en efecto el **21 de julio de 2015** o la primera renta cobrada por inquilinos que se mudaron después de esa fecha.

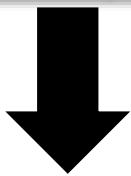
↓
Causa justa para protección de desalojo

Un arrendador necesita tener una de las ocho “**causas justas**” para terminar el arrendamiento

- 1) Falta de pago de la renta
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No dar acceso
- 5) Desalojar temporalmente para someter a reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario/de un familiar del propietario
- 7) Retiro del mercado de renta (Ley Ellis)
- 8) Renta temporal

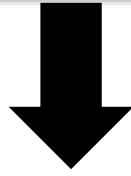
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Cubiertas completamente
("Unidades de renta controlada"): Control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



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

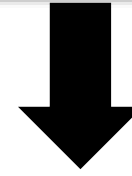
Parcialmente cubiertas:
Solo causa justa para protecciones de desalojo (no control de la renta)



- ✓ Unidades subsidiadas, incluyendo arrendamientos de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nuevas construcciones" construidas después del 1 de febrero de 1995*

*Costa Hawkins requiere que las unidades sean permitidas con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y las unidades son aptas para residencias).

Exentas completamente: Sin control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



- ✓ El Arrendador y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Hogares para familias individuales en donde una ADU permitida fue agregada y la casa principal es ocupada por el propietario.
- ✓ Asilos de ancianos

MÁXIMA RENTA PERMISIBLE (“MAR”)

La renta máxima que puede ser cobrada por una **Unidad de Renta Controlada**

Un aumento de renta no puede exceder la **máxima renta permisible**, pero puede ser menor. Incluso si no se cobra la renta máxima, la **renta máxima permisible** sigue siendo la misma. El arrendador puede escoger elevar la renta al máximo de acuerdo con la ley estatal y la regulación bancaria del Consejo de Renta.

Igual a la **renta base + ajustes generales anuales (AGA)** + ajustes individuales a la renta (aprobados a través del proceso de petición).

LEY ESTATAL QUE RIGE LA HABITABILIDAD

En cada contrato de arrendamiento residencial de California se implica una garantía de habitabilidad. Esta ley requiere que un arrendador proporcione unidades de alquiler que cumplan con ciertos estándares de habitabilidad. Esta ley también es conocida como la Garantía Implicada de Habitabilidad. Esta ley ha sido codificada bajo varios estatutos, pero principalmente bajo el Código Civil de California 1941.1 y el Código de Salud y Seguridad 17920.3.

CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA

1941.1

Los arrendadores deben proporcionar unidades de renta que estén en una condición “habitable” y aptas para que se pueda vivir en ellas. Una vivienda debe ser considerada inhabitable para los fines de la Sección 1941 si carece sustancialmente de cualquiera de las siguientes características estándar afirmativas:

- ✓ (1) Protección efectiva contra el agua y el clima para el techo y las paredes externas, incluyendo ventanas y puertas que no estén rotas.
- ✓ (2) Plomería o instalaciones de gas que cumplan con las leyes aplicables que estén en vigor al momento de la instalación, mantenidas en buenas condiciones.
- ✓ (3) Un suministro de agua aprobado bajo la ley correspondiente que esté bajo el control del inquilino, capaz de producir agua potable caliente y fría o un sistema que esté bajo el control del arrendador que produzca agua potable caliente y fría, con los accesorios apropiados y conectados a un sistema de eliminación de aguas residuales aprobado bajo la ley aplicable.
- ✓ (4) Calefacción que cumpla con las leyes correspondientes que estén en vigor al momento de la instalación, mantenida en buenas condiciones.
- ✓ (5) Iluminación eléctrica, con cableado y equipo eléctrico que cumpla con las leyes correspondientes que estén en vigor al momento de la instalación, mantenida en buenas condiciones.
- ✓ (6) Construcción, terreno y anexidades al momento en que comenzó el contrato de arrendamiento o renta, y todas las áreas bajo el control del arrendador, mantenidas limpias, sanitarias y libres de cualquier acumulación de escombros, suciedad, basura, roedores y alimañas.
- ✓ (7) Un número adecuado de contenedores de basura apropiados, limpios y en buenas condiciones al momento de comenzar el contrato de arrendamiento o renta, con el arrendador ofreciendo contenedores útiles apropiados a partir de ese momento y siendo responsable de la condición limpia y de del mantenimiento de los contenedores bajo su control.
- ✓ (8) Pisos, escaleras y barandillas en buenas condiciones.
- ✓ (9) Un contenedor para correo que pueda ser cerrado bajo llave por cada unidad residencial en un hotel residencial, según lo requerido por la Sección 17958.3 del Código de Salud y Seguridad. Esta subdivisión empezó a operar el 1 de julio de 2008.

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO: CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA 1941.2

No surgirá ningún deber de parte del arrendador de reparar un deterioro bajo la Sección 1941 o 1942 si el inquilino está violando sustancialmente cualquiera de las siguientes obligaciones afirmativas, siempre que la violación del inquilino contribuya sustancialmente a la existencia del deterioro o interfiera sustancialmente con la obligación del arrendador bajo la Sección 1941 de realizar las reparaciones necesarias:

- ✓ (1) Mantener la parte de las instalaciones que usa y ocupa de forma limpia y sanitaria según lo permita la condición de las instalaciones.
- ✓ (2) Desechar toda la basura y otros desechos de la unidad de vivienda de forma limpia y sanitaria.
- ✓ (3) Usar apropiadamente y operar todas las instalaciones eléctricas, de gas y plomería y mantenerlas tan limpias y sanitarias como lo permitan sus condiciones.
- ✓ (4) No permitir que ninguna persona que esté en las instalaciones con su permiso, destruya, desfigure, dañe, altere o remueva, intencionalmente o arbitrariamente, cualquier parte de la estructura o unidad de vivienda o las instalaciones, equipo o sus accesorios, y tampoco debe hacer él o ella misma dichas cosas.
- ✓ (5) Ocupar las instalaciones como su morada, usando porciones de la misma solo para vivir, dormir, cocinar o cenar según fueron diseñadas o previstas para ser utilizadas para dichos fines.

*Nota: Los párrafos (1) y (2) de la subdivisión (a) no deben aplicar si el arrendador ha aceptado expresamente por escrito realizar el acto o los actos mencionados allí.

PASOS RECOMENDADOS PARA ABORDAR LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD



Comunicarse con el programa de renta para informarse sobre sus derechos bajo la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para Desalojo y Protección para Propietarios de Richmond y las leyes estatales correspondientes.



Documentar el problema e informar al arrendador.

- Escribir cartas de quejas (guardar copias firmadas) y considerar la prueba de envío
- Tomar fotos o videos del problema y adjuntarlas a las cartas de quejas

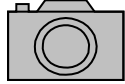


Si el arrendador no responde a sus quejas, piense en organizar una inspección de vivienda con el Programa de Inspección de Renta de Richmond. Los inquilinos que viven en viviendas subsidiadas como las de la Sección 8 deben comunicarse con la Autoridad de Vivienda para organizar una inspección.



Si la propiedad está cubierta completamente bajo el control de renta, el inquilino tiene la opción de presentar una petición para reducción de renta. Si la propiedad está cubierta total o parcialmente, el inquilino tiene la opción de solicitar servicios de mediación. Presentar una petición de reducción de renta y servicios de mediación está disponible a través del Programa de Renta.

DOCUMENTE, DOCUMENTE, DOCUMENTE.



Escribir cartas o correos electrónicos con quejas para el arrendador y/o encargado de la propiedad. Adjuntar fotografías o videos a la carta o correo electrónico es una forma efectiva de responsabilizar al arrendador.



Si usted participa en comunicación verbal con el arrendador, se recomienda que resuma la conversación por escrito para evitar disputas innecesarias o malentendidos.



Si el arrendador no está respondiendo, piense en documentar el problema de habitabilidad por medio de una inspección de la Ciudad para que la Ciudad pueda obligar al arrendador a arreglar el problema.



Es importante usar una estrategia cronológica para llevar un registro del problema y enmarcar la narrativa si el caso fuera a llegar a una audiencia frente al Consejo de Renta o tribunal.



Sepa que cualquier cosa que escriba puede ser parte de una acción en el tribunal en donde usted podría tener que presentarse frente a un juez para explicar su queja. En otras palabras, puede dañar su credibilidad si su carta o correo electrónico hace que usted parezca no razonable o abusivo.

SOLICITE UNA INSPECCIÓN DE VIVIENDA

Para solicitar una inspección de la vivienda, comuníquese con el Programa de Inspección de Renta Residencial de la Ciudad de Richmond llamando al 510-690-8260 o escribiendo a richmondrip@ci.richmond.ca.us. **Nota: La información de contacto del arrendador debe ser proporcionada cuando se haga la solicitud.**



Los inquilinos también comunicarse con el Programa de Renta de Richmond para hablar con un asesor de vivienda y pueden solicitar una referencia de inspección.

Inquilinos de la Sección 8: Si usted cree que su arrendador está violando los términos del Contrato de Pago de Asistencia de Vivienda o su contrato de arrendamiento, por favor comuníquese con la Autoridad de Vivienda del Condado de Contra Costa llamando al (925) 957-7000.



Al determinar que se necesita una inspección, normalmente puede tomar hasta 10 días después de hacer la solicitud para que se lleve a cabo la inspección.



El inspector notificará al arrendador si se descubren violaciones del código y el arrendador puede enfrentarse a multas por no corregir las violaciones.

PRESENTAR UNA PETICIÓN PARA REDUCIR LA RENTA DEBIDO A PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

Presentar una petición solicitando una reducción de renta puede ayudar a forzar a un arrendador a arreglar los problemas de habitabilidad. Un inquilino puede solicitar una reducción de su renta si se cumple con los siguientes criterios:

- El arrendador fue informado de los problemas
- Hay una disminución de la habitabilidad o una reducción de espacio o servicios
- El inquilino vive en una propiedad con varias unidades construida en o antes de 1995, lo cual es definido como una unidad de renta completamente cubierta o controlada bajo la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para Desalojo y Protección para Propietarios de Richmond

Los inquilinos que viven en propiedades parcialmente cubiertas/controladas o completamente exentas no pueden presentar peticiones para reducir la renta porque dichas propiedades no están reguladas o controladas por el Consejo de Renta. Las propiedades parcialmente cubiertas y completamente exentas incluyen lo siguiente:

- Unidades subsidiadas, incluyendo rentas de la Sección 8
- Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela (viviendas unifamiliares sin ninguna otra estructura en la propiedad, viviendas en serie)
- “Nuevas construcciones” de condominios o construcción después del 1 de febrero de 1995*
- El arrendador vive en la propiedad como su residente principal y comparte la cocina y/o el baño con el inquilino
- Viviendas unifamiliares en donde una ADU permitida fue agregada y la casa principal es ocupada por el propietario
- Asilos de ancianos
- Ve la diapositiva #5 para encontrar una referencia

*Costa Hawkins requiere que las unidades tengan permitido un certificado de ocupación (los permisos son definitivos y la unidad es apta para vivir).

PRESENTAR UNA PETICIÓN PUEDE LLEVAR A UNA AUDIENCIA



Después de presentar una petición por problemas de habitabilidad, el arrendador y el inquilino o sus representantes deben asistir a una audiencia en donde ambas partes pueden presentar su evidencia. O bien, el auditor también puede optar emitir una decisión administrativa si la parte opuesta no tiene ninguna objeción.



El Auditor del Programa de Renta examina la evidencia presentada en la petición y las objeciones de la parte opuesta, y escucha testimonios de ambos lados. Una decisión de adjudicar un reembolso de renta y una orden para reducir la renta normalmente ocurre varias semanas después de que se lleva a cabo la audiencia. Ambas partes pueden apelar la decisión de los Auditores dentro de 35 días de la fecha de la decisión.

PROBLEMAS DE HABITABILIDAD Y PAGOS TEMPORALES DE REUBICACIÓN

Pagos temporales de reubicación

Bajo la Ordenanza de Reubicación, si los problemas de habitabilidad son tales que las reparaciones y la atenuación de los daños requieren que el inquilino se reubique temporalmente, el arrendador debe pagar la reubicación temporal. Si el trabajo hecho en la unidad de alquiler no se completa dentro de 60 días e independientemente de si el inquilino recibió pagos de reubicación temporal o eligió no recibir dichos pagos, el inquilino deberá hacerle los pagos diferenciales de alquiler inmediatamente al inquilino hasta que el inquilino vuelva a ocupar la unidad de renta.

Pagos de reubicación permanente

Si el trabajo a la unidad de renta no se completa dentro de 120 días, el arrendador deberá continuar haciéndole los pagos diferenciales de renta al inquilino hasta que el inquilino vuelva a ocupar la unidad de renta o encuentre una vivienda alternativa y permanente. Si el inquilino encuentra una vivienda alternativa permanente, el arrendador debe hacerle un pago de reubicación permanente al inquilino además de otros pagos de reubicación o pagos diferenciales de renta.

Pagos de reubicación temporal

R.M.C. 11.100.050

R.M.C. 11.102.030

- Deben ser proporcionados a los inquilinos cuando deban desalojar temporalmente para que el arrendador realice reparaciones sustanciales.
- El aviso de derecho a pago de reubicación debe ser proporcionado con el aviso de terminación del arrendamiento.
- El monto del pago de reubicación es determinado por una resolución del Consejo de la Ciudad.

Montos del pago de reubicación temporal 2020

Descripción por día	Monto	Plazo
Hotel o motel	\$161	Por día por hogar
Gastos de alimentación	\$32	Por día por persona
Lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$31 Perro - \$56	Por día por animal

Los montos correspondientes serán pagados de forma semanal, calculados de forma diaria como mínimo. O bien, el arrendador puede proporcionar una vivienda comparable en Richmond. En dicho caso, el arrendador deberá proporcionar pagos diarios hasta que el inquilino y sus posesiones hayan sido movilizadas a la unidad de renta comparable (RMC Sección 11.102.030(g)).

El arrendador debe hacerle inmediatamente los pagos de reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de Reubicación, Sección 11.102.030(a)(1)).

Montos del pago de reubicación permanente 2020

Mudanza del propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6))		
Límite máximo por tipo de unidad (a) (b)	Monto base	Monto para el hogar de inquilinos calificados
Estudio	\$3.774	\$4.384
1 habitación	\$5.826	\$6.713
2 o más habitaciones	\$7.934	\$9.100

- (a) Si una unidad de renta está ocupada por un inquilino, entonces el pago completo de reubicación para la unidad será pagado al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la unidad de renta, el monto total de los pagos de reubicación será pagado en una porción prorrateada para cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación serán calculados para cada renta, distribuidos por inquilino e incluyen un límite máximo por unidad de renta.
- (c) Un “hogar de inquilinos calificados” es cualquier hogar que incluye al menos a un inquilino que es un adulto mayor, individuo discapacitado o que tiene al menos un hijo menor de edad dependiente según lo definido en R.M.C. 11.102.020(a) y (l).

PROBLEMAS DE HABITABILIDAD Y DESALOJOS

Los problemas de habitabilidad pueden usarse como defensa en una demanda de desalojo. Los desalojos como represalias son ilegales.

La documentación cronológica es clave para proteger el arrendamiento.

El arrendador debe cumplir con la Ordenanza de Renta para desalojar

Si una unidad de renta controlada se está deteriorando y el propietario está intentando terminar el arrendamiento, un inquilino puede usar los problemas de habitabilidad como defensa en una demanda de desalojo. Un intento de desalojo de un inquilino debido a que el inquilino está presentando una solicitud de inspección de vivienda normalmente es considerado una represalia y, por lo tanto, es ilegal.

Es importante documentar los problemas de habitabilidad de forma cronológica ya que esto puede mostrar un patrón o esfuerzo de parte del arrendador por forzar ilegalmente a un inquilino a mudarse o **“desalojar constructivamente”** al inquilino.

Si un auditor emite una decisión de reembolsar o reducir la renta hasta que se arregle un problema de habitabilidad y el arrendador no emite el reembolso, reduce la renta y arregla el problema, el inquilino puede usar el incumplimiento del arrendador como defensa en una demanda de desalojo.

ENTRADA ILEGAL DEL ARRENDADOR

CÓDIGO CIVIL SECCIÓN 1954

- **Un arrendador o su agente designado solo puede ingresar para hacer las reparaciones necesarias o acordadas, limpiando para regresar la unidad al mismo nivel de limpieza que existía cuando el inquilino se mudó o para reemplazar cualquier propiedad del arrendador (estufa, refrigerador, etc.).**
- **El arrendador debe darle al inquilino un aviso escrito para ingresar, al menos 24 horas antes de ingresar.***
- **El arrendador no necesita proporcionar un aviso escrito o verbal para ingresar en casos de emergencia (como incendio, inundación, etc.).**
- **El inquilino no puede prevenir que el arrendador ingrese al requerir estar allí cuando el arrendador ingrese. Pero los inquilinos pueden estar presentes si lo desean.**
- **La entrada debe ser durante las “horas hábiles normales”.**
- **El arrendador debe incluir en el aviso escrito la hora y la fecha, así como el propósito del ingreso.**
- **En Richmond, es una “causa justa” desalojar a un inquilino que le rehúsa la entrada legal al arrendador después de que el inquilino ha sido advertido que debe dejar de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.**

* Los arrendadores y sus agentes también deben seguir los lineamientos emitidos por el Estado de California para los ingresos y exhibiciones en respuesta a la pandemia del COVID-19, los cuales pueden ser consultados en <https://files.covid19.ca.gov/pdf/guidance-real-estate--en.pdf>

PROBLEMAS DE HABITABILIDAD E INGRESO LEGAL DEL ARRENDADOR PARA HACER REPARACIONES

AVISO DE 24 HORAS REQUERIDO PARA INGRESAR

Si un inquilino le informa al arrendador que hay un problema de habitabilidad, el arrendador está obligado a hacer las reparaciones necesarias. El arrendador tiene derecho a ingresar a la unidad de alquiler para hacer reparaciones después de darle al inquilino al menos 24 horas de aviso escrito.

El abuso del derecho a ingresar puede provocar que se congele la renta

Un arrendador no puede abusar el derecho a ingresar y debe seguir las reglas específicas establecidas en el Código Civil de 1954. El abuso del derecho a ingresar puede llevar al arrendador a no poder reestablecer la renta al mercado cuando se vaya el inquilino. La siguiente diapositiva resalta las responsabilidades del inquilino y del arrendador de acuerdo con el Código Civil de 1954.

El inquilino no necesita estar presente para que el arrendador pueda ingresar legalmente

Un arrendador tiene derecho a estar presente durante la inspección, pero el Código Civil de 1954 no le da al inquilino el derecho a rechazar la entrada porque el inquilino no puede estar presente al momento de la entrada. Negarle a un arrendador la entrada legal porque el inquilino no puede estar allí en el momento de entrada puede darle al arrendador el derecho a desalojar al inquilino bajo las estipulaciones de causa justa de la Ordenanza de Renta.

**Problemas de habitabilidad:
La habilidad del inquilino de
retener la renta y la
habilidad (o incapacidad) del
arrendador de cobrar la
renta**

LEY DE CALIFORNIA: RETENER LA RENTA DEBIDO A PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

La Sección 1942 del Código Civil de California permite que un inquilino pague las reparaciones y deduzca dichos gastos de la renta del mes siguiente. Pero hay requisitos y restricciones sobre este remedio, como:

1. El inquilino debe dar un aviso oral o escrito sobre los deterioros que hacen que no se pueda vivir en las instalaciones, los cuales el arrendador debe reparar y el arrendador no lo hace;
2. El inquilino debe proporcionar un aviso oral o escrito y esperar al menos 30 días para determinar si el arrendador remediará o reparará el problema o problemas. Los períodos de espera más cortos pueden ser justificados dependiendo de las circunstancias del problema;
3. El inquilino puede pagar por las reparaciones y siempre que las reparaciones no cuesten más que la renta de un mes, puede deducir dichos gastos de la siguiente renta que se deba pagar;
4. El inquilino también puede escoger desalojar las instalaciones sin ninguna otra obligación de pagar renta.
5. Los inquilinos solo pueden usar este remedio dos veces en cualquier período de 12 meses.

NOTA IMPORTANTE: ANTES DE QUE UN INQUILINO RETenga LA RENTA DE ACUERDO CON CC 1942.4, DEBE BUSCAR LA ASESORÍA DE UN ABOGADO O HABLAR CON UN ANALISTA DE SERVICIOS DEL PROGRAMA DE RENTA SOBRE LAS POSIBLES CONSECUENCIAS DE RETENER LA RENTA Y ESPECÍFICAMENTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL ARRENDADOR PUEDA INTENTAR DESALOJAR POR LA FALTA DE PAGO DE LA RENTA.

LEY DE CALIFORNIA: INCAPACIDAD DEL ARRENDADOR DE COBRAR LA RENTA DEBIDO A PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

La Sección 1942.4 del Código Civil de California previene que un arrendador demande renta, cobre renta, emita un aviso de aumento de renta o emita un aviso de 3 días (ahora de 15 días) para pagar la renta o desalojar en donde todos estos cuatro factores existan:

1. La unidad de renta no cuenta con características habitables según lo mencionado en el Código Civil 1941.1 o viola el Código de Salud y Seguridad 17920.10 (el cual trata principalmente con el plomo) o es considerada y declarada como subestándar según lo explicado en la Sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad porque las condiciones mencionadas en la sección existen en la medida en que ponen en peligro la vida, las extremidades, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes.
2. Un Funcionario Público o empleado que es responsable del cumplimiento de cualquier ley de vivienda (esto podría incluir a empleados de RHA que hacen inspecciones HQS), después de inspeccionar la Unidad de Renta, notifica al arrendador o a su agente por escrito para aliviar la molestia o reparar la condición subestándar.
3. La condición continúa existiendo sin alivio por 35 días después de la fecha del aviso escrito proporcionado por el funcionario público o empleado responsable por hacer cumplir las leyes de vivienda.
4. La condición de la queja no fue causada por el inquilino.

LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD PUEDEN CAUSAR QUE EL ARRENDADOR NO PUEDA ELEVAR LA RENTA

Un auditor puede evitar que un arrendador tome un aumento futuro de renta por vacante si hay evidencia de que el arrendador tuvo la intención de obligar al inquilino al no arreglar problemas

Bajo las regulaciones del Consejo de Renta, si un inquilino se muda de una unidad de renta controlada debido a problemas de habitabilidad no resueltos, el Consejo de Renta puede considerar esto como un desalojo no voluntario. Si un inquilino se va como resultado de los problemas de habitabilidad no resueltos, el nivel de renta del próximo inquilino continúa siendo el mismo nivel que estaba pagando el inquilino que fue obligado a desalojar.

El incumplimiento de la orden de un auditor puede resultar en el rechazo de aumentos futuros al AGA

Si el auditor del Consejo de Renta le ordena a un arrendador que haga reparaciones, reduzca la renta o reembolse cargos excesivos de la renta y el arrendador no cumple con la decisión del auditor, el auditor puede rechazar los aumentos del Ajuste General Anual hasta que el arrendador cumpla.

**PROBLEMAS DE
HABITABILIDAD Y
ROMPIMIENTO DE UN
CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO**

LEY DE ROMPIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: SECCIÓN 1951.2 DEL CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA

Si un inquilino incumple un contrato de arrendamiento, es responsable de la renta no pagada que quede en el contrato de arrendamiento, pero solo si:

- El arrendador intenta mitigar los daños por la renta no pagada haciendo un esfuerzo razonable por volver a rentar la unidad.
- En otras palabras, si un inquilino incumple un contrato de arrendamiento, el arrendador no puede obligar al inquilino a pagar por cualquier renta no paga restante a menos que el arrendador pueda demostrar que hizo un esfuerzo razonable por volver a rentar y aún no pudo encontrar un reemplazo/inquilino nuevo por cada mes de renta que supuestamente se debía.

PROBLEMAS DE HABITABILIDAD E INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los problemas de habitabilidad significativos pueden permitir que un inquilino desaloje sin aviso apropiado

Si un inquilino desaloja una unidad de renta debido a problemas de habitabilidad sustanciales y continuos, la ley puede permitirle que termine su arrendamiento sin dar un aviso escrito de 30 días. Las amenazas sustanciales a la salud y la seguridad de los inquilinos pueden justificar que el inquilino desaloje sin proporcionar el aviso requerido por el contrato de arrendamiento o por la ley.*

Los problemas significativos de habitabilidad pueden permitir que un inquilino rompa un contrato de arrendamiento sin ser responsable por la renta no pagada que continúe en el contrato de arrendamiento.

Si un inquilino desaloja su unidad de renta debido a problemas de habitabilidad significativos y continuos, el inquilino puede decir que el arrendador fue la parte que rompió el acuerdo de arrendamiento y que, por lo tanto, ya no es responsable por ninguna renta no pagada. Sin embargo, a final de cuentas, el tribunal decidirá si un inquilino o el arrendador es responsable por romper el contrato de arrendamiento.

*Debido a que cada situación en la que se rompe un contrato de arrendamiento es diferente, se recomienda que los inquilinos consulten a un abogado antes de tomar cualquier acción para romper el contrato de arrendamiento o desalojar la unidad.

MEDIACIÓN: OPCIÓN PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

- El arrendador o un inquilino pueden solicitar mediación por medio del programa de renta para resolver las disputas de habitabilidad.
- Las mediaciones (informales o formales) pueden ser programadas en semanas, mientras que el proceso de petición puede tomar varios meses.
- Las mediaciones normalmente tienen una naturaleza menos conflictiva y los participantes a menudo mejoran sus relaciones debido a una mejor comunicación y comprensión.

RECOMENDACIONES ADICIONALES

- Los inquilinos deben considerar obtener seguro para inquilinos, ya que éste puede ofrecer protección contra daños a la propiedad personal causados por problemas de habitabilidad como moho, fugas de agua, roedores, alimañas, chinches, etc. Sin embargo, por favor revise qué es lo que cubre la póliza ya que podrían haber varias áreas que no están cubiertas por la póliza.
- Hacer una inspección al inicio y al final de un arrendamiento (y tomar fotografías, videos o tener testigos presentes para documentar la condición de la unidad) proporciona documentación en caso de que haya una disputa sobre las deducciones hechas al depósito en garantía.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org

SESIÓN DE PREGUNTAS

**Si tiene alguna pregunta,
por favor escríbala en la sección
de preguntas en Zoom.**