



CÓMO ENTENDER LOS DESALOJOS EN RICHMOND



Programa de Renta de la Ciudad de Richmond
25 de Marzo de 2022
Mónica Bejarano, Analista de Servicios

ORDENANZA DE URGENCIA 02-21

- El 23 de marzo de 2021, el Ayuntamiento de Richmond adoptó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 ("Moratoria de Desalojos"), que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de inquilinos residenciales en Richmond durante la "emergencia local" y sesenta (60) días después.
- Mientras la Ordenanza de Urgencia esté en vigor, los propietarios tienen prohibido desalojar a los inquilinos en la mayoría de las circunstancias.
- Por favor, revise la Ordenanza en nuestro sitio web si tiene alguna pregunta.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

Las Rentas están regulados. La Renta Máxima Permitido se calcula tomando la Renta Base + los Ajustes Generales Anuales (aumento del coste de la vida) + cualquier Ajuste Individual de Renta permitido que sea ordenado por un Examinador de la Audiencia.

Ajuste General Anual (AGA): 100% del índice de precios al consumo en la zona de bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Un mecanismo para aumentar o disminuir el MAR en base a las razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta Base: la renta vigente a partir del 21 de julio de 2015, o la primera renta cobrado a los inquilinos que se mudaron después de esa fecha

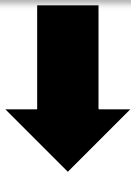
Causa Justa para Protecciones Contra el Desalojo

Un propietario debe tener una de las ocho "Causas Justas" para rescindir el contrato de arrendamiento

- 1) Falta de pago de la renta
- 2) Violación del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No permitir el acceso
- 5) Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario o de un familiar del propietario
- 7) Salida del mercado de Renta (Ley Ellis)
- 8) Tenencia temporal

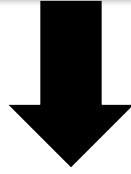
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente cubierto
("Unidades de renta controlada"): Control de Renta y protecciones de desalojo



- ✓ Propiedades de varias unidades construidas el 1 de febrero de 1995 o antes

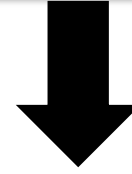
Cubierto Parcialmente:
Sólo tiene protecciones de desalojo (No se controla la renta)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcel
- ✓ Condominios
- ✓ "Construcciones nuevas" realizadas 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 la unidad es apta para ser habitada).

Totalmente Exento:
Sin control de renta y protecciones de desalojo



- ✓ El propietario y el inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se ha añadido una ADU permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Casas de Retiro

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa para
el Desalojo**

**Requisitos de
Notificación de
Desalojo**

**El Proceso de
Desalojo**

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

RMC 11.100.050

Los inquilinos residenciales sólo pueden ser desalojados por una de las siguientes “Causas Justas”(la notificación debe indicar el motivo):

- **Falta de Pago de Renta** (después de haber recibido un aviso de tres días que pague o abandone la vivienda)
- **Violación del Contrato de Arrendamiento** (si el inquilino continúa violando el contrato después de haber sido advertido por escrito para que cese la violación)
- **Molestias** (si el Inquilino continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito para que deje de causarlas)
- **No dar acceso** (si un Inquilino continúa negando al Propietario la entrada legal según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para que deje de negar la entrada legal)
- **Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario***
- **Salida del mercado de alquiler (Ley Ellis)***
- **Alquiler temporal**

**Se requiere un pago de reubicación - Véase la Ordenanza de Reubicación establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)*

REQUISITOS DEL AVISO ESCRITO RMC 11.100.050(d)

- Debe entregarse ANTES de una notificación de terminación del arrendamiento si la "Causa Justa" de desalojo es:
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe conceder al inquilino un "plazo razonable" no inferior a 5 días para corregir la infracción antes de notificar la rescisión del contrato de arrendamiento
- Debe indicar que la falta de subsanación puede resultar al desalojo
- Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una adaptación razonable
- Deberá incluir el número de contacto del Programa de Renta
- Incluirá instrucciones para su cumplimiento
- Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias
- **Plantilla disponible en:**
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: NORMAS DE NOTIFICACIÓN REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ARRENDAMIENTO 1001

- El propietario debe presentar una copia de cualquier notificación de terminación de la tenencia entregada al inquilino dentro de los 2 días hábiles siguientes a la entrega, junto con una prueba de la entrega.
- La notificación de finalización del contrato de arrendamiento debe presentarse en línea en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>. En el caso de inmuebles con cinco o menos unidades, el propietario puede presentar la notificación por correo.
- La falta de presentación de la notificación de terminación de la tenencia a tiempo puede ser afirmada por el Inquilino como una defensa afirmativa en un procedimiento de retención ilegal (desalojo).

¿QUÉ NO ES UNA CAUSA JUSTA PARA DESALOJAR EN RICHMOND?

- **NO JUSTA CAUSA:** El mero vencimiento de un contrato de renta (especialmente cuando el contrato dice que el Inquilino debe mudarse al final del contrato).
- **NO JUSTA CAUSA:** La venta, transferencia o ejecución de la propiedad.
- **NO JUSTA CAUSA:** El inquilino está pagando un alquiler inferior al del mercado y el arrendador quiere desalojar al inquilino para reajustar el alquiler.
- **NO JUSTA CAUSA:** Si el propietario realiza una modificación unilateral de las condiciones del arrendamiento y el inquilino incumple esa condición impuesta unilateralmente.
- **NOT JUSTA CAUSA:** Si el propietario deniega injustificadamente un compañero de piso de sustitución (uno por uno de sustitución) y luego intenta desalojar por subarriendo/subarriendo.

La Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19 y el impago de la Renta

- El 28 de junio de 2021, la Legislatura de California aprobó la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19 (AB-832).
- Bajo la Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19, los propietarios que intentan desalojar por falta de pago de la renta entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022 deben cumplir varios requisitos adicionales al presentar una retención ilícita.
- Entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022, los propietarios que intentan desalojar por falta de pago de la deuda de renta acumulada debido a las dificultades de COVID-19, deberán presentar ante el tribunal, además de cualquier otro requisito exigido por la ley, cualquiera de las siguientes declaraciones bajo pena de perjurio, incluyendo pero no limitándose a (Ver Cal. Code of Civ. Proc. §1179.11)

La Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19 y el Impago de la Renta

- 1) Una declaración de que, antes de presentar la denuncia, el propietario solicitó una ayuda gubernamental para la renta, pero la solicitud fue denegada. Una copia de la decisión final del programa de asistencia gubernamental pertinente de que su solicitud de ayuda gubernamental para la renta fue denegada.
- 2) Antes de presentar la demanda, el propietario presentó una solicitud completa, tal como se define en el artículo 50897 del Código de Salud y Seguridad, de ayuda de la renta al programa gubernamental de ayuda de la renta pertinente para cubrir la deuda de renta exigida a los demandados en el caso. Han transcurrido 20 días desde la fecha más tardía de la solicitud de ayuda para la renta o la fecha en que el propietario presentó al inquilino un aviso de 3-días en el que se basaba la reclamación. El propietario no ha recibido ninguna notificación o verificación del programa de asistencia gubernamental pertinente que indique que el inquilino presentó una solicitud completa de ayuda de renta para cubrir la deuda de renta exigida. El propietario no ha recibido ninguna comunicación del inquilino de que haya solicitado una ayuda gubernamental a la renta para cubrir la deuda exigida.
- 3) Una declaración, bajo pena de perjurio, de que la deuda de la renta exigida al demandado en la demanda se acumuló en virtud de un arrendamiento que se estableció inicialmente el 1 de octubre de 2021 o después. (Una citación en una demanda emitida de conformidad con este párrafo (3) no se interpretará para someter la demanda a estos requisitos).

La Ley de Recuperación de Viviendas de Alquiler COVID-19 y el Impago de la Renta

- Las declaraciones bajo pena de perjurio descritas anteriormente se harán en un formulario desarrollado o revisado por el Consejo Judicial para este fin, si el Consejo Judicial determina que este requisito es necesario para cumplir con el propósito de la declaración.
- Si los criterios para la emisión de una citación de conformidad con la subdivisión (a) de la Sección 1179.11 (como se indica anteriormente) no se han cumplido dentro de los 60 días de la presentación de la demanda, el tribunal desestimaré la acción sin perjuicio.
- Además de la citación, la demanda y cualquier otro documento requerido, el propietario deberá entregar al inquilino copias de cualquiera de las declaraciones mencionadas y de la(s) decisión(es) final(es) presentada(s) ante el tribunal. La ausencia de estas copias será motivo suficiente para conceder una moción de anulación de la notificación de la citación.

Recursos Relacionados con el Impago de la Renta para Propietarios e Inquilinos

- Para ver la página "COVID-19 Rental Related Information" del Programa de Renta de Richmond, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/4082/COVID-19-Rental-Related-Information>
- Para ver la hoja informativa del Programa de Renta de Richmond sobre las leyes locales y estatales relativas a los desalojos y otros asuntos relacionados durante la pandemia de COVID-19, visite.
 - Inglés: <https://www.ci.richmond.ca.us/ImageRepository/Document?documentId=57456>
 - Español: https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57457/FINAL-Rent-Program-Fact-Sheet-in-SPANISH_September-30-2021
- Para obtener información y acceder al Programa de Ayuda de la Renta del Estado de California, visite: <http://www.ci.richmond.ca.us/4147/California-Emergency-Rent-Assistance-Pro>

El inquilino no paga la Renta

El propietario entrega al inquilino un aviso para que pague la renta o lo abandone

El propietario debe presentar una copia de la notificación a la Junta de Arrendamientos, dentro de los 2 días hábiles siguientes a la entrega al Inquilino. El no hacerlo es una defensa para una demanda de desalojo

El inquilino no paga la Renta en el plazo previsto

El tribunal envía por correo la fecha de la audiencia (juicio)

El inquilino responde con defensas afirmativas dentro del plazo de 5 días

1ª alternativa

El inquilino debe responder con su(s) defensa(s) afirmativa(s) a la demanda de desalojo dentro de los 5 días de haber sido notificado de la demanda

2ª alternativa

El propietario presenta una "Unlawful Detainer" (demanda de desalojo)

Se celebra un juicio con juez o con jurado

El inquilino no responde en el plazo establecido

El propietario presenta una solicitud de sentencia en rebeldía

Si se aprueba, se dicta sentencia en rebeldía contra el Inquilino

El inquilino se impone: Mantiene la posesión de la unidad

El propietario se impone: Adjudicación de la posesión de la unidad

Acuerdo

El sheriff desaloja al inquilino. El inquilino es escoltado fuera de la propiedad

Si el inquilino no se muda voluntariamente, el propietario pide al tribunal que emita una orden de posesión. El sheriff entrega al inquilino un aviso de desalojo

**“DESALOJOS SIN CULPA”
MUDANZA DE PROPIETARIOS Y
RETIRO DEL MERCADO DE RENTA**

DESALOJO POR MUDANZA DE EL PROPIETARIO O UN FAMILIAR DEL PROPIETARIO

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

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

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN DE LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- El inquilino debe ser notificado con un Aviso de Mudanza del Propietario (Terminación del Arrendamiento). Por lo general, los formularios de mudanza del propietario pueden descargarse de nuestro sitio web.
- El propietario debe dar al inquilino un aviso de terminación por escrito de al menos 60 días, si el arrendamiento lleva más de un año.
- Dentro de los **dos (2) días hábiles** siguientes a la entrega de la notificación de terminación de la tenencia al Inquilino, el Propietario debe presentar una copia de la notificación a la Junta de Rentas con la prueba de entrega completa. Si no lo hace, la notificación de terminación será nula y sin efecto.

REQUISITOS PARA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- La persona que se mude deberá instalarse en la Unidad de Renta dentro de los 90 días posteriores a la desocupación del Inquilino y deberá ocupar la unidad como residencia principal durante al menos 36 meses consecutivos.
- El propietario debe pagar la mitad del pago de reubicación aplicable dentro de los tres días hábiles después de que el Inquilino haya informado al propietario por escrito cuando el Inquilino planea desocupar la unidad. La mitad restante debe pagarse dentro de los tres días hábiles posteriores a que el Inquilino haya desocupado la unidad.
- Si el propietario o el pariente elegido no ocupa la unidad dentro de los 90 días posteriores a la desocupación del Inquilino, el propietario deberá:
 1. Ofrecer la unidad al Inquilino que la desocupó; y
 2. Pagar al inquilino todos los gastos razonables en los que haya incurrido para ir y venir de la unidad.
- Propiedad con Control de Renta. Si el inquilino se traslada de nuevo a la propiedad (o al primer alquiler intermedio), la renta cobrada debe volver al nivel pagado por el inquilino desplazado y el propietario puede ser elegible para aplicar los aumentos de renta de Ajuste General Anual (AGA) aplicables. El propietario debe proporcionar al inquilino los requisitos de notificación adecuados para los aumentos de renta.
- Propiedad Sin Control de Renta. Si el inquilino se traslada de nuevo a la propiedad, el propietario puede aplicar aumentos de renta. Los propietarios no están limitados a los aumentos de renta del AGA. El propietario debe proporcionar al inquilino los requisitos de notificación adecuados para los aumentos de renta.

PROTECCIONES PARA PERSONAS MAYORES O DISCAPACITADAS FRENTE A LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

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

LA LEY ELLIS: RETIRO DEL MERCADO DE RENTA

La Ley Ellis es una ley de California ([Código de Gobierno sección 7060-7060.7](#)) y parte de la Ordenanza de Renta (RMC 11.100.050(a)(6)) que proporciona a los propietarios una forma legal de salir del negocio del mercado de renta. La Ley Ellis fue adoptada por la Legislatura de California en 1985 tras la decisión del Tribunal Supremo de California en el caso *Nash v. City of Santa Monica*.

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

RETIRO DEL MERCADO DE RENTA – REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

- El inquilino debe recibir una notificación por escrito para retirarse del mercado de renta (terminación del arrendamiento).
- El propietario debe dar al inquilino o inquilinos un plazo no menos de 120 días para que el inquilino o inquilinos desalojen la propiedad si no hay un inquilino calificado que viva en el hogar. El propietario deberá entregar una notificación por escrito a cada Inquilino de la propiedad notificando el retiro del mercado de renta.
- Los Inquilinos tendrán derecho a una notificación de 120 días, a menos que sean Inquilinos calificados. Los Inquilinos calificados tienen derecho a una notificación de un año si son personas mayores, discapacitadas, tienen al menos un hijo menor de edad a cargo, o son considerados un hogar de bajos ingresos y han estado residiendo en la unidad durante al menos un año antes de la fecha de entrega de la notificación de intención de retiro a la Junta.
 - Si el Inquilino Calificado desea el derecho de un año, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de entrega de la notificación de retiro al Programa de Renta, el Inquilino Calificado debe devolver al propietario una notificación de derecho a un aviso de 1 año.

DEVOLUCIÓN DE UNIDADES DE RENTA RETIRADAS AL MERCADO DE RENTA

Para las viviendas de renta controlada que se retiran del mercado y se vuelven a rentar después de la retirada, se aplica lo siguiente:

- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los dos (2) años** siguientes a su retiro del mercado de renta, el propietario deberá:
 1. Ser responsable de los daños reales y punitivos a cualquier inquilino desplazado por la propiedad que se retira.
 2. Ofrecer de nuevo la vivienda en alquiler al inquilino desplazado*.
- Sólo para arrendamientos de renta controlada: Durante los **primeros cinco (5) años** después de la retirada de la unidad, si la propiedad se vuelve a ofrecer en renta, la propiedad se ofrecerá de nuevo al inquilino que la abandona al precio de la renta vigente cuando la propiedad fue retirada del mercado de renta. **Si el inquilino vuelve a instalarse en la unidad de renta, podrá aplicarse un aumento de la renta por ajuste general anual. En el caso de los alquileres no controlados, el propietario debe ofrecer de nuevo la unidad al inquilino que ha sido desalojado, pero el alquiler que se cobra puede ser el del mercado.**
- Si la propiedad es demolida, reconstruida y ofrecida en renta **dentro de los cinco (5) años** siguientes al retiro del mercado, las unidades recién construidas estarán sujetas al control de renta.
- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los diez (10) años** de haberse retirado del mercado de renta, el propietario deberá notificar a la junta de renta y ofrecer la unidad de nuevo al inquilino que fue desalojado.

LOS INQUILINOS TIENEN UN PRIMER DERECHO DE RECHAZO A VOLVER SI LA UNIDAD DE ARRENDAMIENTO SE PONE DE NUEVO EN EL MERCADO

- *Si el Inquilino ha avisado por escrito al propietario, en un plazo de 30 días a partir del desplazamiento, de su deseo de considerar una oferta para renovar el arrendamiento y ha facilitado al propietario una dirección a la que dirigir dicha oferta.

LA CUIDAD DE RICHMOND

ORDENANZA DE

REUBICACIÓN

PAGO DE REUBICACIÓN TEMPORAL

RMC 11.100.050 & 11.102.030

- El propietario debe proporcionar una ayuda temporal para la reubicación cuando:
 - **El inquilino debe desalojar temporalmente la vivienda para que el propietario pueda llevar a cabo reparaciones importantes; o**
 - **Si existe una orden gubernamental de desalojo; o**
 - **El inquilino es obligado a desalojar debido a condiciones de salud o seguridad.**
- La notificación del derecho al pago de reubicación temporal debe entregarse junto con la notificación de terminación del arrendamiento.
- El valor del pago de reubicación se determina mediante una resolución del Ayuntamiento. *(véase la siguiente diapositiva).*

Pago de Reubicación Temporal (2022)

Descripción del Servicio	Cantidad	Plazo
Hotel o Motel	\$168.15	Por día y por hogar
Gastos de Comida	\$33.85	Por día y por persona
Lavado de Ropa	\$1.12	Por día y por hogar
Alojamientos de Mascotas	Gato - \$32.73 Perro - \$58.69	Por día y por animal

Las cantidades aplicables se pagarán semanalmente, calculadas sobre una base diaria, como mínimo. Alternativamente, el Propietario puede proporcionar una vivienda comparable ubicada en Richmond. En tal caso, el Propietario proporcionará pagos por día hasta que el Inquilino y sus posesiones se hayan trasladado a la Unidad de Renta comparable. (RMC Section 11.102.030(g))

El propietario deberá efectuar inmediatamente los pagos de reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de reubicación, Sección 11.102.030(a)(1))

Para ver esta información en línea, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

PAGO DE REUBICACIÓN PERMANENTE

RMC 11.100.050 & 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuya tenencia está terminando debido a la **Mudanza del Propietario** o la **Retirada del Mercado de Renta** o bajo circunstancias atenuantes debido a la orden gubernamental de desalojo o las condiciones de salud y seguridad.
- La notificación del derecho al pago de reubicación debe entregarse junto con la notificación de terminación de la tenencia para la mudanza del propietario y la retirada del mercado de alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Ayuntamiento de Richmond. (*véase la siguiente diapositiva*).

Mudanza del Propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2022)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad de hogares de inquilinos cualificados
Studio	\$3,940.58	\$4,578.17
1 Habitación	\$6,084.66	\$7,011.12
2+ Habitaciones	\$8,286.28	\$9,502.77

Retiro del Mercado de Renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2022)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad hogares de inquilinos cualificados (c)
Studio	\$7,938.72	\$9,097.64
1 Habitación	\$12,169.33	\$14,023.37
2+ Habitaciones	\$16,515.02	\$19,006.65

- (a) Si una Unidad de Renta es ocupada por un Inquilino, entonces la totalidad de los Pagos de Reubicación por unidad serán pagados al Inquilino. Si más de un Inquilino ocupa la Unidad de Alquiler, el importe total de los Pagos de Reubicación se pagará a prorrata a cada Inquilino Elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por unidad de renta, se distribuirán por inquilino e incluyen un tope máximo por unidad de renta.
- (c) Un "hogar de inquilinos cualificados" es cualquier hogar que incluya al menos un inquilino que sea una persona mayor, discapacitada o que tenga al menos un hijo menor a cargo, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) and (I).
- Para ver esta información en línea, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

CONSEJOS IMPORTANTES SOBRE LOS DESALOJOS

UN DESALOJO DE AUTOAYUDA ES CUANDO UN PROPIETARIO ECHA A UN INQUILINO, LE CORTA LOS SERVICIOS PÚBLICOS O TOMA OTRAS MEDIDAS PARA PONER FIN AL ARRENDAMIENTO SIN ACUDIR A LOS TRIBUNALES. LOS DESALOJOS DE AUTOAYUDA SON ILEGALES EN CALIFORNIA. EL PROPIETARIO DEBE PROCEDER CON EL PROCESO DE RETENCIÓN ILEGAL (DEMANDA DE DESALOJO) Y RECIBIR UNA SENTENCIA DEL TRIBUNAL. SI EL INQUILINO NO DESALOJA, EL SHERIFF PUEDE DESALOJAR CON UNA "ORDEN" O SENTENCIA EN SU PODER

HABLE CON UN ABOGADO - LOS DESALOJOS PUEDEN SER MUY TÉCNICOS. SE RECOMIENDA ALTAMENTE LA POSIBILIDAD DE HABLAR CON UN ABOGADO PARA ENTENDER MEJOR EL PROCESO Y LA LEY ACTUAL, Y QUE POSIBLEMENTE EL ABOGADO LO REPRESENTE EN LA CORTE. APRENDA ACERCA DE LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO Y DEL PROPIETARIO Y EDÚQUESE SOBRE LAS LEYES DE DESALOJO DE CALIFORNIA Y RICHMOND.

LOS DESALOJOS SIN CULPA, COMO LA MUDANZA DEL PROPIETARIO Y EL RETIRO DEL MERCADO DE RENTA, SON COMPLICADOS. LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN UNA NOTIFICACIÓN ESPECIAL, PAGOS DE REUBICACIÓN PERMANENTE Y PROPORCIONAN DERECHOS ESPECIALES AL INQUILINO (COMO EL DERECHO A VOLVER A MUDARSE CON EL ALQUILER PAGADO CUANDO EL INQUILINO DESOCUPÓ LA PROPIEDAD Y EL ESTATUS DE PROTECCIÓN PARA LOS "INQUILINOS CUALIFICADOS A LARGO PLAZO").

TOME LOS DESALOJOS CON SERIEDAD. PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE SI USTED RECIBE AMENAZAS DE DESALOJO, AVISOS DE ADVERTENCIA, AVISOS DE TERMINACIÓN REAL, O DOCUMENTOS DE LA CORTE PARA LA RETENCIÓN ILEGAL. SI USTED ES UN PROPIETARIO, PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND SI USTED ESTÁ CONSIDERANDO ENVIAR CUALQUIERA DE ESTOS AVISOS O DOCUMENTOS.

EL PROCESO DE DESALOJO TIENE PLAZOS FIRMES QUE, SI NO SE CUMPLEN, PUEDEN LLEVAR AL INQUILINO A SER DESALOJADO. SI SE RECIBE UNA DEMANDA DE RETENCIÓN ILEGAL (DEMANDA DE DESALOJO), LOS INQUILINOS GENERALMENTE SÓLO TIENEN UNA CIERTA CANTIDAD DE DÍAS PARA RESPONDER CON UNA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILEGAL. SI UN INQUILINO NO PRESENTA LA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILEGAL ANTE EL TRIBUNAL DENTRO DEL TIEMPO PERMITIDO, EL JUEZ PUEDE DICTAR UNA SENTENCIA EN AUSENCIA CONTRA EL INQUILINO.

UN INQUILINO EN BUEN ESTADO. ANTES DE LAS PROTECCIONES DE DESALOJO DE "CAUSA JUSTA" EN RICHMOND, LOS INQUILINOS PODÍAN SER DESALOJADOS SIN CAUSA. LOS INQUILINOS DEBEN EVITAR DAR AL PROPIETARIO UNA "CAUSA JUSTA" RAZÓN PARA DESALOJAR.

GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org