

DESALOJOS POR MUDANZA DEL PROPIETARIO



PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

24 de Febrero de 2023

Mónica Bejarano- Analista Alta Dirección

TEMAS DE DISCUSIÓN

**Causa Justa para el
Desalojo**

**Requisitos de
Notificación de
Desalojo**

**Requisitos y
Protecciones para la
Mudanza del
Propietario**

**Pagos de
Reubicación**

**Ciudad de Richmond
Ordenanza de
Urgencia 13-22**

Consejos Finales

CAUSA JUSTA DE 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 la Renta** (después de haber recibido un requerimiento de pago o desalojo de tres días)
- **Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento** (si un Inquilino sigue incumpliendo el contrato después de haber sido advertido por escrito de que cese en el incumplimiento o incumplimientos).
- **Molestias** (si un Inquilino sigue causando molestias después de haber sido advertido por escrito de que deje de causarlas)
- **No permitir el acceso** (si un Inquilino sigue negando al Propietario la entrada legal según el Código Civil de 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***
- **Retirada del Mercado de Renta (Ley Ellis)***
- **Arrendamiento temporal**

**Pago de Reubicación requerido - Véase la Ordenanza de Reubicación establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)*

CAUSA JUSTA DE DESALOJO: REGLAS DE NOTIFICACIÓN REGLAMENTO 1001 DE LA JUNTA DE LA RENTA

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

DESALOJO POR EL PROPIETARIO O MUDANZA DE UN FAMILIAR DEL PROPIETARIO ("OMI")

- 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 la persona real que posee al menos el 50% de la propiedad registrada.
- Un desalojo por mudanza del propietario no puede producirse si el mismo propietario o familiar elegido ya vive en una unidad de la propiedad, o si ya existe una vacante en la propiedad.
- En cualquier 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 DERECHO PREFERENTE A VOLVER SI LA
UNIDAD DE RENTA SE VUELVE A PONER EN EL MERCADO.**

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN DE MUDANZA DEL PROPIETARIO

- El Inquilino debe ser notificado con un Aviso de Mudanza del Propietario (Terminación de la Tenencia). Los formularios de mudanza del propietario pueden descargarse en nuestro sitio web o a través del siguiente enlace:
https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/57190/Owner-Move-In-Termination-Notice--Notice-of-Entitlement--Tenant-Assertion-Forms_updated-012023?bidId=.
- El Propietario debe dar al Inquilino un aviso de terminación por escrito con al menos 60 días de anticipación, si el arrendamiento ha estado vigente por más de un año.
- **Dentro de los dos (2) días hábiles** siguientes a la presentación de la notificación de terminación del contrato al Inquilino, el Propietario debe presentar una copia de la notificación a la Junta de Rentas junto con el comprobante de notificación completado. De no hacerlo, la notificación de terminación será nula y sin efecto.

REQUISITOS PARA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- La persona que se mude deberá mudarse a la Unidad de Renta dentro de los 90 días posteriores a que el Inquilino desocupe y deberá ocupar la unidad como residencia principal durante al menos 36 meses consecutivos.
- El propietario debe abonar la mitad del pago de reubicación aplicable en un plazo de tres días hábiles después de que el Inquilino haya informado al propietario por escrito de cuándo tiene previsto desalojar la unidad. La mitad restante deberá abonarse en un plazo de tres días hábiles después de que el Inquilino haya desalojado la unidad.
- Si el propietario o el familiar elegido no ocupa la unidad en un plazo de 90 días después de que el Inquilino la abandone, el propietario deberá:
 1. Ofrecer la unidad al Inquilino que la desocupó; y
 2. Pagar al Inquilino todos los gastos razonables ocasionados por el mudanza de ida y vuelta a la vivienda.
- Propiedad de Renta Controlada. Si el Inquilino se muda 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. Propietario debe proporcionar Inquilino con los requisitos de notificación adecuada para los aumentos de Renta.
- Inmuebles sin control de Renta Si el Inquilino vuelve a la vivienda, el propietario puede aplicar subidas de Renta. Los Propietarios no están limitados a los aumentos de Renta AGA. Propietario debe proporcionar Inquilino con los requisitos de notificación adecuada 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 los siguientes criterios:

(1) ha vivido en la Unidad de Renta durante al menos cinco (5) años

Y

(2) tenga al menos 62 años, sea discapacitado **O** el médico que le atiende certifique que padece una enfermedad terminal.

- Un propietario puede desalojar a un Inquilino protegido si el propietario o un familiar elegido también cumplen los mismos criterios y no hay otras viviendas disponibles.

PAGO DE REUBICACIÓN PERMANENTE

RMC 11.100.050 & 11.102.030

- Debe proporcionarse a los Inquilinos que terminan su contrato de arrendamiento debido a que el **Propietario se Muda o se Retira del Mercado de Alquiler** o bajo circunstancias especiales debido a una orden gubernamental de desalojo o condiciones de salud y seguridad.
- La Notificación del Derecho al Pago por Reubicación debe entregarse junto con la Notificación de Terminación del Arrendamiento por Mudanza del Propietario y Retirada del Mercado de Alquiler.
- Cantidad determinada por Resolución del Ayuntamiento de Richmond. (*véase la siguiente diapositiva*).

Mudanza del Propietario(R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2023)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad por Vivienda del Inquilino Cualificado
Estudio	\$4,177.01	\$4,852.86
1 Dormitorio	\$6,449.74	\$7,431.79
2+ Dormitorio	\$8,783.46	\$10,072.94

Withdrawal from Rental Market (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2023)

Tipo de Unidad	Cantidad Base	Cantidad por Vivienda del Inquilino Cualificado
Estudio	\$8,415.04	\$9,643.50
1 Dormitorio	\$12,899.49	\$14,864.77
2+ Dormitorio	\$17,505.92	\$20,147.05

- (a) Si una Unidad de Renta está ocupada por un Inquilino, se le pagará la totalidad del Pago de Reubicación por unidad. Si más de un Inquilino ocupa la Unidad de Renta, el monto total de los Pagos por Reubicación se pagará a prorrata a cada Inquilino Elegible.
- (b) Los Pagos por 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, Discapacitado, o que tenga al menos un hijo menor de 18 años viviendo en el hogar, resida en un hogar de bajos ingresos tal y como dicho término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, Sección 50079.5, o sea desplazado debido a una mudanza del propietario y el Inquilino tenga una enfermedad terminal tal y como dicho término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, Sección 443.1(q).
- Para consultar esta información en línea, visite: <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

REQUISITOS POSTERIORES A LA MUDANZA DEL PROPIETARIO (REG. 1010)

- **Certificado Inicial** - Un Propietario que desaloja a un Inquilino o cuando un Inquilino desocupa después de un aviso por OMI, ya sea que el aviso sea retirado o no, debe presentar al Programa Renta un certificado completado dentro de los 30 días siguientes a que el Inquilino desocupe la unidad. Este certificado contiene principalmente la información de contacto del Propietario y detalles sobre el arrendamiento abandonado.
- **Declaración de Ocupación** - En un plazo de 30 días a partir de la ocupación, el Propietario debe presentar una Declaración de Ocupación que dé fe de la ocupación, además de cualquier prueba de ocupación que se exija en el Formulario del Programa de Renta.
- **Certificación de Ocupación Continua** - Cada 12 meses a partir de la fecha inicial de mudanza, durante 36 meses, el Propietario debe presentar un certificado de que el Propietario o familiar calificado continúa residiendo o no en la unidad como Residencia Principal.
- **Todos los formularios anteriores se pueden encontrar en el sitio web** del Programa Renta, en la página "Información sobre la mudanza del propietario", en la sección "Terminación de la Tenencia".

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.
- Esta versión sólo permitía 3 motivos de desalojo.

ORDENANZA DE URGENCIA 13-22

- El 25 de octubre de 2022, el Concejo Municipal de Richmond enmendó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 al aprobar la Ordenanza de Urgencia No. 13-22, para permitir los desalojos por mudanza de propietarios. Estos cambios entraron en vigencia el 25 de noviembre de 2022.
- Según la versión más reciente de la Ordenanza de urgencia, ahora existen cuatro (4) motivos para los desalojos permitidos mientras la Ordenanza aún esté vigente:
 1. Una molestia que supone una amenaza inminente para la salud o la seguridad;
 2. El inquilino no ha pagado la Renta; y/o
 3. Ley Ellis - Para retirar los inmuebles residenciales del mercado de alquiler.
 4. **La rescisión es necesaria cuando el propietario o el pariente del propietario calificado tiene la intención de ocupar la propiedad para realizar una mudanza del propietario o pariente.**

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

LOS DESALOJOS SIN CULPA, COMO LA MUDANZA DEL PROPIETARIO (Y LA RETIRADA DEL MERCADO DE ALQUILER), PUEDEN SER Y GENERALMENTE SON COMPLICADOS. LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN UNA NOTIFICACIÓN ESPECIAL, PAGOS DE REUBICACIÓN PERMANENTE Y PUEDEN PROPORCIONAR DERECHOS ESPECIALES AL INQUILINO (COMO EL DERECHO A MUDARSE DE NUEVO A LA RENTA PAGADA CUANDO EL INQUILINO DESOCUPÓ LA PROPIEDAD Y ESTATUS PROTEGIDO PARA "INQUILINOS CALIFICADOS DE LARGO PLAZO"). SI USTED ES UN PROPIETARIO, PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND SI USTED ESTÁ CONSIDERANDO LA EMISIÓN DE CUALQUIERA DE ESTOS AVISOS O DOCUMENTOS.

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

¡GRACIAS!

Richmond Rent Program

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

Or

Visit us at:

www.richmondrent.org