



MANEJO DE LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD EN RICHMOND

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

Edward Argenal

Analista de Servicios del Programa de Renta

26 de marzo de 2025

AGENDA



DESCRIPCIÓN
GENERAL DE LA
ORDENANZA DE RENTA



LEYES, POLÍTICAS Y
PROCEDIMIENTOS



PETICIONES DEL
ARRENDATARIO PARA
DISMINUIR EL ALQUILER



GARANTÍA IMPLÍCITA
DE HABITABILIDAD



DESALOJOS



PAGOS POR
REUBICACIÓN

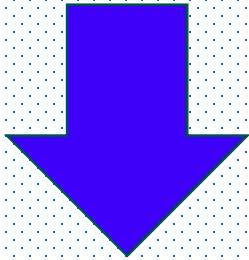


ENTRADA DEL
ARRENDADOR PARA
HACER REPARACIONES

¿A QUÉ BIENES SE APLICA LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND?

UNIDADES TOTALMENTE CUBIERTAS:

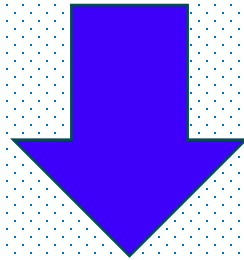
Control de renta y protección contra el desalojo por causa justa



- Inmuebles plurifamiliares construidos el 1 de febrero de 1995 o antes

UNIDADES PARCIALMENTE CUBIERTAS :

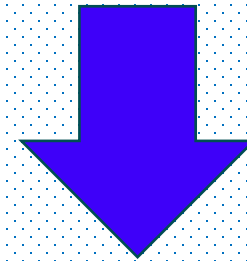
Sin control de renta, sólo protección contra el desalojo por causa justa



- Viviendas subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- Inmuebles con una vivienda
- “Construcción nueva” o posterior al 1 de febrero de 1995.

UNIDADES TOTALMENTE EXENTAS:

No está bajo control de renta y no hay protección contra el desalojo por causa justa



- Cuando un arrendador y un arrendatario comparten cocina y baño
- Viviendas unifamiliares en las que se ha añadido una ADU permitida y la vivienda principal está ocupada por el propietario
- Residencias de ancianos

El Renta Máximo Permitida (MAR, por sus siglas en inglés)

Es el renta máximo que se puede cobrar por una “Unidad de Renta Totalmente Controlado”.

Puede ajustarse a la baja si se produce una disminución de la habitabilidad o una disminución del espacio o los servicios.

Equivale al **Renta Base + Suma de todos los Ajustes Generales Anuales (AGA, por sus siglas en inglés) + Ajustes Individuales del Renta** (Aprobados a través del proceso de petición).

La Renta Base incluye la renta inicial pagado por el Arrendatario más cualquier servicio que esté incluido en la renta inicial (agua, basura, electrodomésticos suministrados, etc.).

Leyes y Políticas que Definen la Habitabilidad

Garantía
Implícita de
Habitabilidad

Código Civil de
CA 1941.1

Código Civil de
CA 1941.2

Código de Salud
y Seguridad
17920

Garantía Implícita de Habitabilidad



- Se aplica a todos los contratos de alquiler de viviendas en California.
- La garantía implícita de habitabilidad significa que el acto de ofrecer un contrato de arrendamiento a un arrendatario *implica* que el arrendador está ofreciendo una unidad habitable que cumple las normas básicas de salud y seguridad. Estas normas básicas se definen a través de varias leyes y en múltiples jurisdicciones.

Ley Estatal que Regula la Habitabilidad

El Código Civil del Estado 1941.1 y el Código de Salud y Seguridad 17920.3 son dos de las leyes del Estado de California que requieren y definen las normas de habitabilidad que un Arrendador debe mantener.

El Código Local de la Vivienda (Código Municipal de Richmond) refleja las normas de habitabilidad del Estado, pero proporciona claridad y detalle sobre esas normas de habitabilidad (por ejemplo, la temperatura mínima requerida para proporcionar “agua caliente”).

Sección 1941.1 del Código Civil

El Código Civil 1941.1 enumera los siguientes ejemplos de lo que se considera una unidad habitable y que, por tanto, es responsabilidad del Arrendador mantener:

- ✓ Impermeabilización/protección efectiva contra la intemperie del tejado y las paredes exteriores, incluidas ventanas y puertas intactas.
- ✓ Instalaciones de fontanería en buen estado de funcionamiento, incluida agua corriente caliente y fría, conectadas a un sistema de evacuación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluidos el alumbrado, el cableado y los equipos, en buen estado de funcionamiento.
- ✓ Edificios, terrenos y dependencias (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) limpios e higiénicos, libres de escombros, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas.
- ✓ Contenedores de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Suelos, escaleras y barandales en buen estado.
- ✓ Un retrete, un lavabo y una bañera o ducha que funcionen. El retrete y la bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada que permita la intimidad.
- ✓ Cocina con fregadero, que no puede ser de un material absorbente (por ejemplo, madera).
- ✓ Iluminación natural en todas las habitaciones a través de ventanas o tragaluces. A menos que haya un ventilador, las ventanas deben poder abrirse al menos hasta la mitad.
- ✓ Salidas seguras en caso de incendio o emergencia que den a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las zonas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de cerrojo accionables en las puertas de entrada principales de las unidades de alquiler, y dispositivos de cierre o seguridad accionables en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de edificios de varias unidades, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

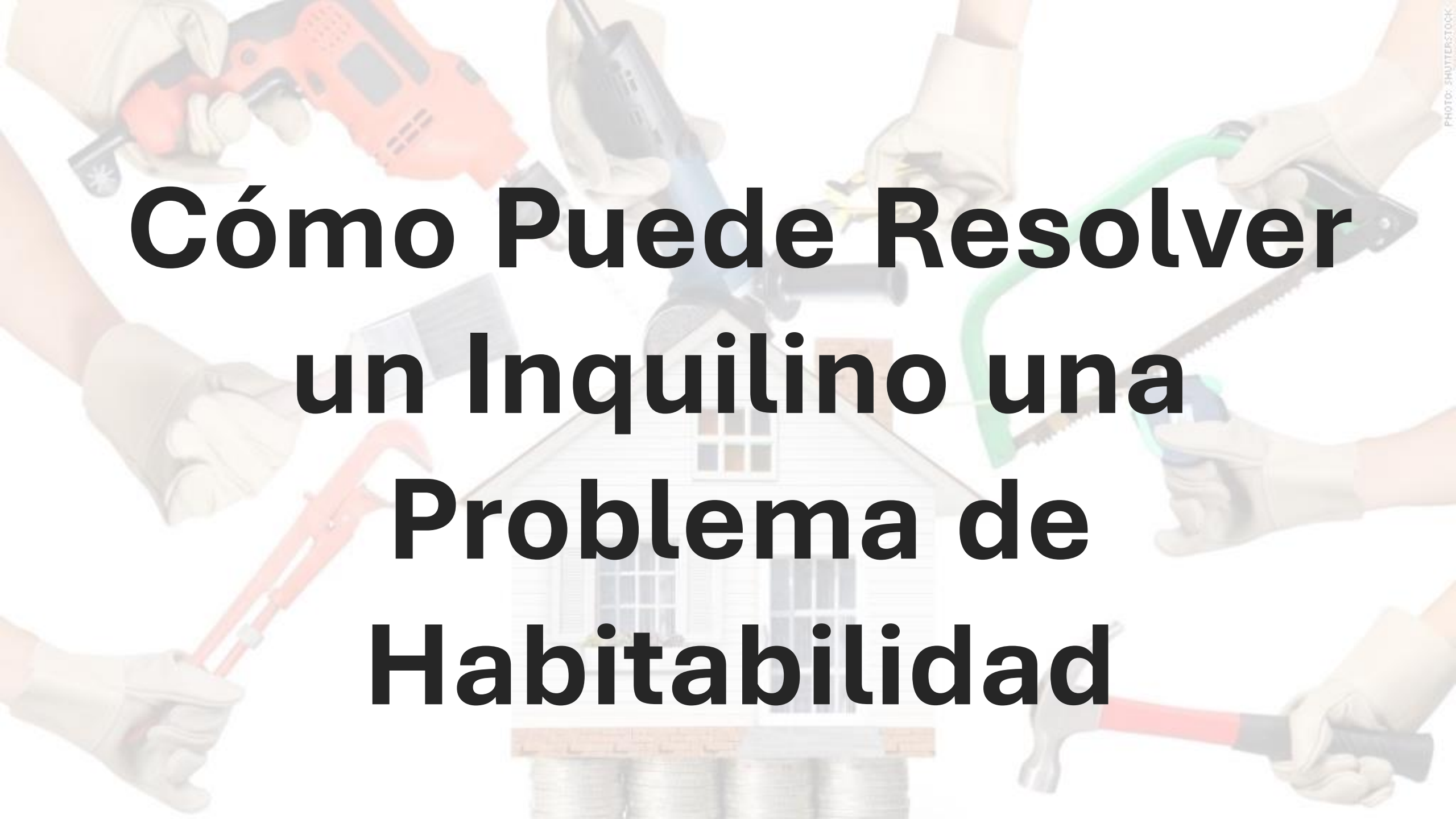
- ✓ * Consultar también el Código de Salud y Seguridad 17920.3

Responsabilidades del Arrendatario

Sección 1941.2 del Código Civil

El arrendatario debe cuidar razonablemente la vivienda alquilada y las zonas comunes, como los pasillos. Esto significa que debe mantenerlas en buen estado. El arrendatario también debe reparar todos los daños que cause, o que sean causados por los huéspedes, niños o mascotas del arrendatario. La sección 1941.2 del Código Civil de California exige que el arrendatario viva y haga lo siguiente:

- ✓ Mantener el inmueble “tan limpio e higiénico como el estado del inmueble lo permita”.
- ✓ Utilizar y hacer funcionar correctamente las instalaciones de gas, eléctricas y de plomería. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier instalación de gas, eléctrica o de plomería se ensucie).
- ✓ Eliminar la basura de forma limpia e higiénica.
- ✓ No destruir, dañar o desfigurar las instalaciones, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ No retirar ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipos o accesorios, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar el inmueble como lugar de residencia y destinar las habitaciones a los fines que les son propios. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como dormitorio y no como cocina.
- ✓ Avisar al arrendador cuando las cerraduras de los cerrojos y de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente.



Cómo Puede Resolver un Inquilino una Problema de Habitabilidad

Pasos para solucionar los problemas de habitabilidad



Póngase en contacto con el Programa de Renta para informarse sobre sus derechos bajo la Richmond Renta Justo, Causa Justa para el Desalojo, Ordenanza de Protección de Propietarios de Viviendas y la ley estatal aplicable.



Documente el problema

1. Redacte una o varias cartas de reclamación (conserve copias firmadas) y considere la posibilidad de enviarlas por correo.
2. Tome fotos o vídeos del problema y adjúntelos a la(s) carta(s) de reclamación

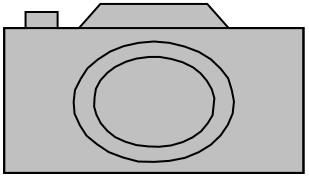


Si un arrendador no responde a las quejas, el arrendatario puede programar una Inspección de Vivienda con la Ciudad de Richmond. Los arrendatarios que residen en viviendas subvencionadas, como la Sección 8, deben ponerse en contacto con la Autoridad de Vivienda para programar una inspección.



Si la propiedad está totalmente cubierta por el control de alquileres, el arrendatario tiene la opción de presentar una petición de reducción del alquiler. Si la propiedad está total o parcialmente cubierta, el arrendatario tiene la opción de solicitar servicios de mediación. Las peticiones de reducción del alquiler y las solicitudes de servicios de mediación están disponibles a través del Programa de Renta.

Consejos para Documentar Problemas de Habitabilidad



Se aconseja a los inquilinos que envíen cartas o correos electrónicos con sus quejas sobre habitabilidad al propietario o al administrador de la vivienda. Adjuntar fotos o vídeos a la carta o correo electrónico es una forma eficaz de documentar el problema. Es una buena idea guardar copias para su propio archivo.

Si mantiene una comunicación verbal con un arrendador, se recomienda resumir la conversación por escrito para evitar disputas o malentendidos innecesarios.



Si mantiene una comunicación verbal con el arrendador, le recomendamos que resuma la conversación por escrito para evitar disputas o malentendidos innecesarios.

El uso de un enfoque cronológico para recordar los problemas es importante para enmarcar la narrativa.



Tenga en cuenta que todo lo que escriba puede pasar a formar parte de una acción judicial en la que tendría que comparecer ante un juez para explicar su queja. En otras palabras, puede dañar su credibilidad si su carta o correo electrónico le hace parecer poco razonable o abusivo en el tono.

Solicitar una Inspección de Vivienda



Para solicitar una inspección de la vivienda, póngase en contacto con el Programa de inspección de alquileres residenciales de la ciudad de Richmond llamando al 510-690-8260 o a richmondrrip@ci.richmond.ca.us. **Nota: Los datos de contacto del Arrendador deben facilitarse en el momento de presentar la solicitud.**

Sección 8 Arrendatarios: Si los arrendatarios de la Sección 8 creen que su casero está incumpliendo las condiciones del contrato de ayuda a la vivienda o del contrato de arrendamiento, póngase en contacto con la Autoridad de Vivienda del Condado de Contra Costa llamando al 925-957-7023.



Una vez determinada la necesidad de una inspección, por lo general, pueden transcurrir hasta 10 días desde la presentación de la solicitud para que ésta tenga lugar.



El inspector notificará al Arrendador si se detectan infracciones, y el Arrendador podrá ser sancionado con tasas o multas si no corrige las infracciones.



Peticiones del Inquilino para Reducir la Renta

Criterios para presentar una petición de reducción del alquiler por problemas de habitabilidad

Un Inquilino puede solicitar la reducción de su renta si se cumplen los siguientes criterios:

- **El Propietario ha sido informado de los problemas**
- **Hay una disminución de la habitabilidad o una reducción del espacio o de los servicios**
- **El inquilino reside en una unidad de renta totalmente cubierta (donde se aplican tanto el control de renta como las protecciones contra el desalojo).**

Los inquilinos que viven en propiedades parcialmente cubiertas o totalmente exentas no pueden presentar peticiones para reducir la renta porque estas propiedades no están reguladas ni controladas por el Consejo de Renta.

La presentación de una petición puede dar lugar a una audiencia



Después de presentar una petición por problemas de habitabilidad, el Inquilino y el Propietario deben asistir a una audiencia, en la que ambas partes pueden presentar sus pruebas. Como alternativa, si la parte notificada no tiene objeciones, el examinador de audiencias puede optar por emitir una decisión administrativa sin celebrar una audiencia.



El Examinador de Audiencias del Programa de Alquileres revisa las pruebas presentadas en la petición y las objeciones de la parte contraria y escucha los testimonios de ambas partes. La decisión de conceder un reembolso del alquiler y una orden para reducir el alquiler se produce generalmente varias semanas después de la celebración de la audiencia. Ambas partes pueden recurrir la decisión de los examinadores auditores en un plazo de 35 días a partir de la fecha de la decisión. Si se apela la decisión, el Consejo de Alquileres, compuesto por 5 miembros, actúa como tribunal de apelación y emite una decisión final, que también puede apelarse ante el Tribunal Superior.

Limitaciones de la Capacidad del Propietario para Aumentar o Cobrar la Renta por Problemas de Habitabilidad

Los problemas de habitabilidad pueden provocar que el Arrendador no pueda subir el alquiler

El Consejero Auditor puede denegar al Arrendador un futuro aumento del alquiler por desocupación si existen pruebas de que el Arrendador ha intentado forzar al Arrendatario al no arreglar las cosas.

El incumplimiento de una orden del Consejero Auditor puede dar lugar a la denegación de los aumentos de AGA.

Según los reglamentos de la Junta del Control de Rentas, si un Arrendatario se muda de una Unidad de Renta Controlada debido a problemas de habitabilidad que no han disminuido, la Junta del Control de Rentas puede considerar que se trata de una desocupación no voluntaria. Si un Arrendatario se va como resultado de problemas de habitabilidad que no han disminuido, el nivel de renta del siguiente Arrendatario se mantiene al mismo nivel que el Arrendatario que se vio forzado a desocupar.

Si el Consejero Auditor del Consejo de Alquileres ordena al Arrendador que realice reparaciones, reduzca el alquiler o reembolse el alquiler cobrado de más y el Arrendador no cumple con la decisión del Consejero Auditor, éste podrá denegar los Aumentos Anuales de Ajuste General hasta que el Arrendador cumpla con la orden.

La ley de California y el derecho del Arrendatario a retener el alquiler por problemas de habitabilidad

La sección 1942.4 del Código Civil de California impide al Arrendador exigir el pago del alquiler, cobrarlo, emitir un aviso de aumento del alquiler o emitir un aviso de 3 días para que pague el alquiler o renuncie a él cuando se den estos cuatro factores:

- La unidad de Alquiler carece sustancialmente de cualquier característica habitable según lo enumerado en el Código Civil 1941.1 o viola el Código de Salud y Seguridad 17920.10 o es considerada y declarada deficiente como se explica en el Código de Salud y Seguridad Sección 17920.3, porque las condiciones enumeradas en esa sección existen en la medida en que pone en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes.
- Un Funcionario Público o empleado que es responsable de la aplicación de cualquier ley de vivienda (esto podría incluir empleados de RHA que hacen inspecciones de HQS), después de inspeccionar la Unidad de Alquiler, notifica al Arrendador o su agente por escrito para disminuir la molestia o reparar la condición subestándar.
- La condición sigue existiendo sin ser eliminada durante 35 días después de la fecha de la notificación por escrito proporcionada por el funcionario público o empleado responsable de hacer cumplir las leyes de vivienda.
- El Arrendatario no causó el problema denunciado.

Un arrendador que viole esta ley es responsable ante el arrendatario por daños reales y daños especiales (estatutarios) de no menos de \$100.00 y no más de \$5,000.00.

A hand holding a pen over a document with a coffee cup in the background.

Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

Ley de Incumplimiento de Arrendamiento

Código Civil de California 1951.2

- ❖ Si un arrendatario “rompe” un contrato, es responsable de los alquileres impagados, pero sólo si:
 - El arrendador intenta mitigar los daños del alquiler impagado haciendo un esfuerzo razonable para realquilar la vivienda.
- ❖ En otras palabras, si un arrendatario incumple el contrato, el arrendador no puede obligarle a pagar las rentas impagadas, a menos que demuestre que ha hecho un esfuerzo razonable para volver a alquilar y no ha podido encontrar un nuevo arrendatario.
- ❖ Aunque un arrendatario rompa el contrato, el arrendador no puede cobrarle TODA la renta pendiente del contrato. Por ejemplo, si un arrendatario rompe el contrato a los seis meses, el arrendador no puede cobrarle los seis meses de alquiler restantes. El arrendador sólo puede cobrar el alquiler a su vencimiento, durante el cual debe seguir haciendo un esfuerzo razonable para volver a alquilar la vivienda.

Problemas de habitabilidad e incumplimiento del contrato de arrendamiento

Los problemas de habitabilidad importantes pueden permitir al Arrendatario desalojar sin previo aviso.

Los problemas significativos de habitabilidad pueden permitir a un Arrendatario desalojar la vivienda de alquiler sin ser responsable de los alquileres impagados que queden en el contrato.

Si un Arrendatario desaloja una vivienda de alquiler por problemas de habitabilidad, la ley puede permitirle poner fin a su arrendamiento sin necesidad de notificarlo por escrito con 30 días de antelación. Si un arrendatario desaloja la vivienda y es demandado por el arrendador por impago del alquiler, en última instancia, el derecho del arrendatario a desalojar la vivienda sin previo aviso se decidirá en los tribunales.

Si un Arrendatario desaloja su vivienda de alquiler debido a problemas importantes de habitabilidad, la ley puede permitirle desalojar la vivienda sin tener que responder de las rentas impagadas que queden pendientes en el contrato de arrendamiento de duración determinada. Dado que el arrendador promete (implícitamente) cumplir con la garantía implícita de habitabilidad cuando firma un contrato de arrendamiento, el arrendatario puede alegar que el arrendador incumplió realmente el contrato de arrendamiento al no respetar la garantía implícita de habitabilidad. Sin embargo, en última instancia, la responsabilidad del arrendatario o del arrendador por incumplir el contrato de arrendamiento se decidirá en los tribunales*.

*** Dado que cada situación de ruptura de contrato es diferente, se recomienda que los arrendadores consulten con un abogado antes de tomar cualquier medida para romper el contrato.**

Pagos de Reubicación

A blurred background image of an office interior. It shows wooden desks, office chairs, and various office supplies like papers and plants, creating a professional setting.

Problemas de habitabilidad y ayudas temporales de reubicación

Ayuda temporal al reubicación

En virtud de la Ordenanza de reubicación (R.M.C. §11.102 et. seq.), si los problemas de habitabilidad son tales que las reparaciones y la reducción requieren que el Arrendatario se reubique temporalmente, el Arrendador debe pagar el reubicación temporal.

Ayuda permanente al reubicación

El Arrendador y el Arrendatario pueden acordar un pago de reubicación permanente si, una vez finalizado el periodo de reubicación temporal, el Arrendatario no desea volver a mudarse a la unidad y, en su lugar, encuentra una vivienda permanente alternativa.

Importe de los pagos temporales de reubicación para 2025

Descripción de los viáticos	Monto	Plazo (a)
Hotel o Motel	\$185.86	Por día y por hogar
Gastos de comidas	\$37.42	Por día y por persona
Lavandería	\$1.25	Por día y por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$36.17 Perro - \$64.86	Por día y por animal

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

El Arrendador abonará inmediatamente al Arrendatario los Pagos por reubicación temporal . (Ordenanza de reubicación, sección 11.102.030(a)(1))

Importe de los pagos permanentes de reubicación para 2025

Límite máximo por unidad Tipo (a) (b)	Monto base	Arrendatario calificado/Hogar Monto (c)
Estudio	\$4,355.81	\$4,923.76
1 cama	\$6,725.81	\$7,749.89
2+ cama	\$9,159.42	\$10,504.08

(a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un Arrendatario, la totalidad del Pago de reubicación por unidad se abonará al Arrendatario. Si más de un Arrendatario ocupa la Unidad de Alquiler, el importe total de los Pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada Arrendatario Elegible.

(b) Los Pagos de reubicación se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por Arrendatario, e incluyen un tope máximo por Unidad de Alquiler.

(c) Un “hogar de arrendatarios cualificados” es cualquier hogar que incluya al menos un arrendatario que sea una persona mayor, discapacitado o que tenga al menos un hijo menor dependiente, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

Importe de los pagos permanentes de reubicación para 2025

Retiro del Mercado de Alquiler o Reparaciones Sustanciales (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) O debido a una Orden de una Agencia Gubernamental para que el Arrendatario Desocupe la Unidad de Alquiler, u otra condición descrita en el Código Municipal de Richmond Sección 11.102.030(c)

Límite máximo por unidad Tipo (a) (b)	Monto base	Arrendatario calificado/Hogar Monto (c)
Estudio	\$8,775.23	\$10,056.28
1 cama	\$13,451.61	\$15,501.04
2+ cama	\$18,255.22	\$21,009.41

- (a) Si una Unidad de Alquiler está ocupada por un Arrendatario, la totalidad del Pago de reubicación por unidad se abonará al Arrendatario. Si más de un Arrendatario ocupa la Unidad de Alquiler, el importe total de los Pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada Arrendatario Elegible.
- (b) Los Pagos de reubicación se calcularán por Unidad de Alquiler, se distribuirán por Arrendatario, e incluyen un tope máximo por Unidad de Alquiler.
- (c) Un “hogar de arrendatarios cualificados” es cualquier hogar que incluya al menos un arrendatario que sea una persona mayor, discapacitado o que tenga al menos un hijo menor dependiente, tal y como se define en R.M.C 11.102.020(a) e (l).

Desalojos

EVICTIION NOTICE

Date:

Tenant:

Add:

Causa Justa para el Desalojo

RMC 11.100.050

Los arrendatarios residenciales sólo pueden ser desalojados por una de las siguientes “causas justas” (la notificación por escrito debe indicar el motivo):

- Falta de pago del alquiler
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- Molestias
- Incumplimiento del deber de acceso
- Desalojo temporal para efectuar reparaciones importantes*
- Mudanza del propietario*
- Retirada del mercado de alquileres*
- Arrendamiento temporal

* Pago de reubicación exigido - Consultar la Ordenanza de reubicación establecida por el Ayuntamiento (RMC 11.102)

Molestias

Los arrendadores pueden proceder al desahucio si el comportamiento de un arrendatario crea “molestias”. Las molestias pueden dar lugar a problemas de habitabilidad. Las molestias pueden incluir, pero no se limitan a:

- Comportamiento que resulte en un peligro sustancial para la salud y seguridad de los arrendatarios y vecinos
- Comportamiento que impide a otros arrendatarios o vecinos disfrutar tranquilamente de la vida en su propiedad, como:
 - música/ruido altos y continuos
 - peleas repetidas o continuas, gritos, ladridos de perros
 - malos olores procedentes de la zona de los contenedores de basura
- Participar en actividades ilegales (por ejemplo, tráfico de drogas).
- Abandonar vehículos, equipos, electrodomésticos, vallas, estructuras o follaje inseguros.
- Abarrotar una habitación con ocupantes
- Fumar
- Dañar la propiedad

Los arrendatarios están obligados a cumplir con las disposiciones establecidas en la Sección 1941.2 del Código Civil (se discutirá en la diapositiva 10).

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

Debe entregarse ANTES de una notificación de finalización del arrendamiento si la causa justa para el desalojo es:

- **Incumplimiento del contrato de arrendamiento**
 - **Molestias**
 - **Incumplimiento del deber de acceso**
-
- Debe conceder un “plazo razonable” no inferior a cinco (5) días para subsanar o corregir la violación antes de notificar la rescisión del contrato de arrendamiento
 - Debe indicar que la falta de subsanación puede dar lugar al desalojo
 - Debe informar al arrendatario de su derecho a solicitar una adaptación razonable (por ejemplo, un arrendatario puede necesitar más tiempo para subsanar una discapacidad)
 - Incluirá el número de contacto del Programa de Alquiler
 - Incluirá instrucciones para su cumplimiento
 - Incluirá la información necesaria para determinar la fecha, la hora, el lugar, los testigos presentes y otras circunstancias.

Problemas de habitabilidad y desalojos

Los problemas de habitabilidad pueden utilizarse como defensa ante una demanda de desalojo. Los desalojos por represalias son ilegales.

Si una Unidad de Renta Controlada se está deteriorando y el propietario está tratando de terminar el arrendamiento, un Arrendatario puede usar el problema(s) de habitabilidad como defensa para una demanda de desalojo. Un intento de desalojar a un Arrendatario basándose en que el Arrendatario presentó una solicitud para una inspección de vivienda generalmente se considera represalia y, por lo tanto, ilegal.

La documentación cronológica es clave para proteger el Arrendamiento

Es importante documentar cronológicamente su respuesta y las medidas adoptadas en caso de problemas de habitabilidad. La documentación puede mostrar un patrón o esfuerzo por parte del Arrendador para forzar ilegalmente al Arrendatario a mudarse o “desalojar constructivamente” al Arrendatario.

El Arrendador debe cumplir la Ordenanza de Alquileres para desalojar.

Si un Consejero Auditor emite una decisión para reembolsar o reducir el alquiler hasta que se solucione un problema de habitabilidad, y el Arrendador no emite el reembolso, reduce el alquiler y/o soluciona el problema, un Arrendatario puede utilizar el incumplimiento del Arrendador como defensa para una demanda de desalojo.



Entrada del Propietario para Hacer Reparaciones

Problemas de habitabilidad y entrada legal del Arrendador para hacer reparaciones

ES NECESARIO
AVISAR CON 24
HORAS DE
ANTELACIÓN

Si un Arrendatario informa al Arrendador sobre un problema de habitabilidad, el Arrendador tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias. El Arrendador, o su(s) agente(s), tiene(n) derecho a entrar en la vivienda alquilada para efectuar las reparaciones, previo aviso por escrito al Arrendatario con al menos 24 horas de antelación.

El abuso del derecho de entrada puede conllevar la congelación del alquiler o sanciones

El Arrendador no puede abusar del derecho de entrada y debe seguir las normas específicas establecidas en el Código Civil de 1954. El abuso del derecho de entrada puede dar lugar a que el Arrendador no pueda reajustar el alquiler al precio de mercado si el Arrendatario se ve obligado a desalojar la vivienda como consecuencia de ello (es decir, “desalojo constructivo”). Además, en virtud del Código Civil de California 1940.2, un arrendador puede ser responsable de sanciones legales de hasta \$2,000.00 por violación por cometer una violación “significativa e intencional” de entrada ilegal a la unidad de un arrendatario, como se especifica en el Código Civil de California 1954.

No es necesario que el Arrendatario esté presente para que el Arrendador pueda entrar legalmente.

El Arrendatario tiene derecho a estar presente durante la inspección, pero el Código Civil 1954 no le da derecho a negar la entrada porque el Arrendatario no pueda estar presente en el momento de la entrada. Negar al Arrendador la entrada legítima porque el Arrendatario no puede estar presente en el momento de la entrada puede dar al Arrendador el derecho a desalojar al Arrendatario en virtud de las disposiciones sobre causa justa de la Ordenanza sobre alquileres.

Entrada del Arrendador con arreglo al Código Civil de 1954

El Arrendador sólo podrá entrar para:

- En caso de emergencia.
 - Para realizar las reparaciones, decoraciones, reformas o mejoras necesarias o acordadas, prestar los servicios necesarios o acordados, o exponer la vivienda a posibles o reales compradores, acreedores hipotecarios, arrendatarios, trabajadores o contratistas, o para realizar una inspección conforme a la subdivisión (f) de la Sección 1950.5.
 - Cuando el arrendatario haya abandonado o entregado el inmueble.
 - En cumplimiento de una orden judicial.
 - Para los fines establecidos en el Capítulo 2.5 (a partir de la Sección 1954.201)(Para comprobar la submedición del agua)
 - Cumplir las disposiciones del Artículo 2.2 (a partir de la Sección 17973) del Capítulo 5 de la Parte 1.5 de la División 13 del Código de Salud y Seguridad. (Para garantizar el cumplimiento de patios, balcones, etc.)
-
- Los arrendadores no pueden entrar para realizar inspecciones generales.
 - El arrendador debe notificar por escrito al arrendatario su intención de entrar (previo aviso razonable), al menos 24 horas antes de la entrada
 - El arrendador no necesita notificar por escrito o verbalmente la entrada para responder a una emergencia (como incendio, inundación, etc.), abandono o si el arrendatario está presente y da su consentimiento en el momento de la entrada.
 - El arrendatario no puede exigir que estén allí cuando entre el arrendador
 - La entrada debe realizarse en “horario laboral normal”
 - El arrendador debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en la notificación por escrito
 - En Richmond, es “causa justa” para desalojar a un arrendatario que niega a un arrendador la entrada legal, después de que el arrendatario ha sido advertido de dejar de negar el acceso legal y continúa haciéndolo (no figura en la Ordenanza de Urgencia).

¡GRACIAS!

¿Preguntas?

Póngase en contacto con el Programa de Rentade Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

Visite nuestro sitio web:

www.richmondrent.org

Las presentaciones del Programa de Renta pueden consultarse en:

richmondrent.org/workshops