



Comprar una Propiedad de Renta en Richmond

Taller comunitario del Programa de Renta de Richmond
Presentado por: Mónica Bejarano Eacret, Analista de Alta Dirección

29 de abril de 2025

Agenda

1

Introducción: Conozca los
Conceptos Básicos

2

Venta de una Propiedad de Renta

3

Comprar una Propiedad de Renta
en Richmond

4

Desalojos por Compra, Mudanza
del Propietario o Ley Ellis

5

Qué Hacer

6

Descripción General de las Leyes
Importantes de California





Programa de Renta de Richmond: Conozca los Conceptos Básicos

Servicios del Program de Renta de Richmond

El Programa de Renta de Richmond Administra la Renta Justo, la Causa Justa de Desalojo y la Ordenanza de Protección de Propietarios y la Ordenanza de Reubicación de Richmond.

Nuestros servicios incluyen:

- Asesoramiento de vivienda en temas relacionados con la Ordenanza de Renta de Richmond
- Disputas entre Propietarios e Inquilinos.
- Referencias a Servicios Legales Comunitarios contratados con el Programa de Renta
- Alcance Comunitario
- Administración del Proceso de Petición de Ajuste de Renta
- Talleres Educativos
- Facilitar las Reuniones Mensuales de la Junta de Renta de Richmond
- Facturación y Cobro de la Cuota de Vivienda de Renta Residencial



Programa de Alquiler de Richmond: Conozca los Conceptos Básicos

Ordenanza de Renta Justo, Causa Justa de Desalojo y Protección del Propietario ("Ordenanza de Renta de Richmond")

En vigor desde noviembre de 2016

La Ordenanza de Renta de Richmond estableció los siguientes principios:

- Control de Renta
- Causa justa para las Protecciones de Desalojo
- Proceso de Petición de Ajuste de Renta
- Requisitos de Presentación de Notificaciones

La mayoría de las unidades de renta residencial de Richmond están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond, pero no todas las unidades están sujetas tanto al Control de Renta como a la Protección por Causa Justa de Desalojo.

La Ordenanza de Renta de Richmond se puede encontrar en el Código Municipal de Richmond 11.100 (Ordenanza de Renta Justo, Causa Justa de Desalojo y Protección del Propietario) o visitando nuestro sitio web en www.richmondrent.org/lawsandregulations.

Propiedades de Renta de Richmond

Cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond

Totalmente Cubierto

Control de Renta y Protección por Causa Justa para el Desalojo



Propiedades de unidades múltiples construidas con permisos **antes** del 1 de febrero de 1995.

Cubierto Parcialmente

Solo Causa Justa para las Protecciones de Desalojo



- Unidades subsidiadas por el gobierno/ Sección 8/ LIHTC
- Propiedad con una unidad de vivienda en una parcela (es decir, casa unifamiliar o Condominio)
- "Nueva Construcción" construida con permisos **posteriores** al 1 de febrero de 1995.

Exención Total

Sin Control de Renta o Protección por Causa Justa de Desalojo



- El propietario y el inquilino comparten la cocina y/o el baño
- Unidad de vivienda accesoria permitida (ADU, por sus siglas en inglés) agregada a una vivienda unifamiliar, donde la casa principal está ocupada por el propietario.*
- Hogar sin fines de lucro para personas mayores.

* Una vivienda unifamiliar (SFH) es una unidad de vivienda en una parcela. El propietario debe vivir en SFH como su residencia principal.

Inscripción, Registro y Pago de la Tarifa de Vivienda de Renta Residencial

Los Propietarios tienen responsabilidades específicas para cumplir con la Ordenanza de Renta de Richmond, que incluyen:

- Inscripción de la Propiedad
- Registro de Arrendamiento (solo unidades de alquiler controlado)
- Pagar la Tarifa de la Vivienda de Renta Residencial

Es posible que los Propietarios que no cumplan con los requisitos enumerados anteriormente no califiquen para aumentar la renta y no puedan desalojar legalmente.

Otras tarifas de Richmond aplicables a las Propiedades de Renta Residencial

- Licencia comercial – Departamento de Finanzas (510) 620-5555
- Tarifa del Programa de Inspección de Alquileres Residenciales – Desarrollo Comunitario, División de Edificios (510) 690-8260
- Tarifa de Prevención de Incendios – Departamento de Bomberos (510) 307-8037

La inscripción, el Registro de Arrendamiento y las Tarifas de Richmond están disponibles en nuestro sitio web en <https://www.ci.richmond.ca.us/3657/Enrollment-and-Registration>





"Propietarios" definidos bajo la Ordenanza de Renta de Richmond

Un propietario, propietario, subpropietario o cualquier otra persona con derecho a recibir alquiler por el uso y ocupación de cualquier Unidad de Alquiler, o un agente, representante o sucesor de cualquiera de los anteriores.

(RMC 11.100.030(f))

Venta de una Propiedad de Renta

Ningún Propietario tomará medidas para rescindir un arrendamiento sin citar una de las "Causas Justas" para Desalojar.

La venta de una propiedad de renta NO es una "Causa Justa" para desalojar.

En Richmond, CA, cuando se vende una propiedad, los términos del arrendamiento se transferirán al nuevo propietario.



Visite el sitio web del Programa de Renta "[Terminación del Arrendamiento](#)" para acceder a la información a la que se hace referencia en esta diapositiva o comuníquese con el Programa de Renta de Richmond para hablar con un Consejero de Vivienda

Causa Justa para las Protecciones de Desalojo:

- 1 Falta de Pago de la Renta
- 2 Incumplimiento del contrato de arrendamiento *(se requiere un aviso de advertencia por escrito)*
- 3 Molestias *(se requiere aviso de advertencia por escrito)*
- 4 Falta de acceso *(se requiere aviso de advertencia por escrito)*
- 5 Mudanza del propietario/familiar *(se requiere pago de reubicación)*
- 6 Retiro del mercado de alquileres (Ley Ellis) *(se requiere pago de reubicación)*
- 7 Desocupar Temporalmente debido a Reparaciones Sustanciales *(se requiere pago de reubicación)*
- 8 Arrendamiento Temporal

Las [plantillas de Aviso de Advertencia por Escrito](#) están disponibles en el sitio web del Programa de alquiler en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>

Los Pagos de Reubicación Permanente y Temporal de 2025 están disponibles en el sitio web del Programa de alquiler en <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

Mostrar una Unidad de Renta

Código Civil de California 1954: Entrada Legal del Propietario

El Propietario solo puede ingresar para realizar reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas, o para realizar una inspección bajo la Sección 1950.5 (Ley de Depósito de Seguridad).

Estos requisitos incluyen:

- El propietario debe notificar por escrito al inquilino para que ingrese al menos 24 horas antes de la entrada.
- El propietario no necesita proporcionar un aviso escrito o verbal para ingresar en casos de emergencia (como incendios, inundaciones, etc.).
- El inquilino no puede exigir que estén allí cuando ingrese el propietario.
- La entrada debe ser durante el "horario comercial normal".
- El Propietario debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la inscripción, en la notificación por escrito.
- En Richmond, es una "Causa Justa" desalojar a un inquilino que niega la entrada legal al propietario, después de que se le haya advertido al inquilino que deje de negar el acceso legal y continúe haciéndolo.



Certificado de Impedimento del Inquilino

¿Qué es un Certificado de impedimento del Inquilino?

En California, un certificado de impedimento del inquilino es un documento legal que verifica la exactitud de los detalles específicos del contrato de arrendamiento para un posible comprador o prestamista. Por lo general, se utiliza cuando un propietario está vendiendo la propiedad o refinanciando la hipoteca. El inquilino confirma detalles como las fechas de inicio y finalización del contrato de arrendamiento, el monto del alquiler, el depósito de seguridad y cualquier disputa pendiente.

¿Se requiere que los Inquilinos verifiquen y firmen?

Los inquilinos **no** están obligados a firmar certificados de impedimento. Sin embargo, si lo hacen, entonces el documento puede ser vinculante, donde un propietario puede hacer cumplir el acuerdo a través del tribunal.

¿Qué opciones tengo si un inquilino se niega a verificar y firmar un Certificado de Impedimento del Inquilino?

Las opciones pueden ser limitadas. El propietario puede presentar una Solicitud de Registros Públicos (PRA, por sus siglas en inglés) ante la oficina del Secretario de la Ciudad de Richmond, sin embargo, la información presentada ante el Programa de Alquileres puede no incluir la información necesaria para verificar detalles como contratos de arrendamiento, depósitos de seguridad o montos de alquiler. A menos que la Unidad de Alquiler sea una propiedad Totalmente Cubierta (alquiler controlado y causa justa para protecciones de desalojo), y el propietario presentó un [Formulario de Registro de Alquiler](#).

Recomendación: Propietarios, conserven documentación e información detallada para que puedan transferirla al nuevo propietario al vender su propiedad.

Comprar una Propiedad de Renta en Richmond



Consulte con el Programa de Renta de Richmond

ANTES de Comprar

Comprar una propiedad de renta requiere una planificación cuidadosa, que incluye comprender las leyes de California, la Ordenanza de Renta de Richmond, investigar el mercado y presupuestar los gastos potenciales (es decir, impuestos a la propiedad, mantenimiento, tarifas de administración de la propiedad y tarifas aplicables de la Ciudad de Richmond).

Inscripción y Registro:

Póngase en contacto con la oficina del Programa de Renta de Richmond para informarse sobre los requisitos y la situación del registro de la propiedad antes de comprarla. Los nuevos propietarios son responsables de las deudas pendientes del propietario anterior, incluidas las tasas de registro pendientes.

¿Por qué un nuevo propietario es responsable de las Tarifas de Renta de Vivienda del año anterior?

La Tarifa de Renta de Vivienda se cobra a una Unidad de Renta, no al propietario. La Ordenanza de Renta de Richmond requiere que todos los propietarios paguen la Tarifa de Renta de Vivienda y define a los Propietarios como incluyendo a todos los sucesores de interés. Es por esta razón que cuando un nuevo propietario compra una propiedad de renta y hay tarifas morosas, su factura incluirá la Tarifa de Renta de Vivienda del año fiscal actual, más las tarifas pendientes anteriores (si corresponde).

Después de la compra, actualice la información de propiedad con el Programa de Renta de Richmond lo antes posible (dentro de los 60 días) para asegurarse de que el registro se actualice para todos los fines de correo e información.

Consulte la diapositiva 6 para obtener información sobre la inscripción y el registro

A black and white photograph showing a metal key with a circular head and a wooden tag shaped like a house with a heart cutout. The key and tag are resting on a rough, textured wooden surface. The key is positioned diagonally, and the tag is placed next to it, partially overlapping. The background is a close-up of the wood grain.

**Desalojos por Compra, Mudanza del
Propietario/Pariente o Desalojos por
la Ley Ellis**

Acuerdos de Compra

Los acuerdos de compra requieren una cuidadosa consideración y el cumplimiento de los requisitos legales.

Los propietarios pueden ofrecer a los inquilinos acuerdos de compra voluntaria antes de la venta de una propiedad. Sin embargo, el inquilino no está obligado a aceptar dicha oferta. Actualmente no existe una Ordenanza de Compra en la Ciudad de Richmond.

Se recomienda que las partes busquen asesoramiento legal de un abogado especializado en derecho inmobiliario o de propietarios e inquilinos para garantizar que el acuerdo cumpla con todas las regulaciones estatales aplicables.

Desalojo del Propietario/Familiar por Mudanza (OMI)

Según la Ordenanza de Renta de Richmond, un propietario (propietario) puede tratar de recuperar la posesión de una Unidad de Renta de buena fe para el uso y la ocupación como **Residencia Principal** por parte del propietario o el cónyuge, los hijos, los padres o los abuelos del propietario.

Notas Importantes:

- Un propietario se considera una persona real que tiene al menos un 50% de propiedad registrada.
- Un desalojo para un OMI no puede ocurrir si el mismo propietario o pariente elegido ya vive en una unidad en 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 el pariente elegido está discapacitado y se necesita otra unidad para acomodar la discapacidad de la persona.

Requisitos de Mudanza del Propietario/Familiar:

- La persona que se mude se mudará a la Unidad de Alquiler dentro de los **90 días** posteriores a la desocupación del inquilino y debe 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 (3) días hábiles posteriores a que el inquilino haya informado al propietario por escrito cuando el inquilino planea desalojar la unidad. La mitad restante vence dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a que el inquilino haya desocupado la unidad.

Desalojo del Propietario/Familiar por Mudanza (OMI)

Protecciones para Personas Mayores o Discapacitadas

Un propietario **no puede** desalojar a través de una mudanza de propietario/familiar si el inquilino cumple con los siguientes criterios:

(1) Ha residido en la Unidad de Alquiler durante al menos cinco (5) años

Y

(2) Tiene al menos 62 años de edad, está discapacitado O tiene una enfermedad terminal certificada por el médico tratante del inquilino.

Un propietario **puede** desalojar a un inquilino que esté protegido si el propietario o un pariente elegido también cumple con los mismos criterios y no hay otras unidades disponibles.

Se alienta a los propietarios y agentes a ponerse en contacto con el Programa de Renta y/o buscar asesoramiento legal antes de iniciar el proceso para recuperar la posesión de una Unidad de Renta para el propietario o la ocupación familiar calificada para garantizar que se cumplan todos los requisitos.

Toda la información de Desalojo del Propietario/Familiar y las plantillas de aviso están disponibles en nuestro sitio web:

<https://www.ci.richmond.ca.us/4073/Owner-Move-In-OMI-Information>

Pagos de Reubicación Permanente al Hogar del Inquilino de 2025: Desalojo del Propietario/Familiar

Tapa máxima por tipo de unidad	Monto base	Monto del hogar del inquilino calificado *
Estudio	\$ 4.355,81	\$ 4.923,76
1 dormitorio	\$ 6.725,81	\$ 7.749,89
2 dormitorios	\$ 9.159,42	\$ 10.504,08

Los montos mostrados son para el año calendario 2025 y se ajustarán el 1 de enero de 2026, en función del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

* "Hogar de Inquilino Calificado" significa un hogar con un Inquilino que se desplaza por cualquier motivo que no sea la falta de pago del Alquiler, incumplimiento del contrato de arrendamiento, molestias o falta de acceso (consulte la Sección 11.100.050 (a) (1) (2) (3) y (4) del Código Municipal) y que (i) es un Ciudadano de la Tercera Edad, (ii) está Discapacitado, (iii) tiene al menos un niño menor de 18 años viviendo en el hogar, (iv) reside en un hogar de bajos ingresos como ese término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, Sección 50079.5 o (v) se desplaza debido a una Mudanza del Propietario y el Inquilino tiene una enfermedad terminal como ese término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, sección 443.1 (q).

Ley Ellis: Retiro de la Información del Mercado de Renta

La Ley Ellis es una ley de California y parte de la Ordenanza de Renta de Richmond que proporciona a los propietarios una forma legal de salir del negocio del mercado de alquileres. Retirarse del mercado de alquiler **no** es lo mismo que vender la propiedad.

- El inquilino debe recibir un aviso por escrito para retirarse del mercado de renta (terminación del arrendamiento).
- El propietario debe dar al inquilino(s) no menos de 120 días para que el inquilino(s) desocupe la propiedad si no hay un inquilino calificado que viva en el hogar. El propietario deberá proporcionar un aviso por escrito a cada inquilino en la propiedad notificándoles el retiro del mercado de renta.
- Los inquilinos tendrán derecho a un aviso de 120 días, a menos que sean inquilinos calificados.
 - Los inquilinos calificados tienen derecho a un aviso de un año si son personas mayores, discapacitados o tienen al menos un hijo menor dependiente, o se consideran un hogar de bajos ingresos y han residido en la unidad durante al menos un año antes de la fecha de entrega del aviso de intención de retirarse a la Junta.
 - Si el Inquilino Calificado desea el derecho de un año, dentro de los 60 días posteriores a la fecha de entrega del aviso de terminación al Programa de Renta, el Inquilino Calificado debe devolver al propietario un aviso de derecho a un aviso de 1 año.

* De acuerdo con las leyes estatales y locales, los propietarios están sujetos a una variedad de sanciones en caso de que se ofrezcan alojamientos retirados para alquilar dentro de los dos (2), cinco (5) y diez (10) años a partir de la fecha en que se retiró la unidad.

La **guía paso a paso** está disponible en el sitio web del Programa de alquiler en <https://www.ci.richmond.ca.us/3632/Ellis-Act-Information>. Se alienta a los propietarios y agentes a ponerse en contacto con el Programa de Renta y/o buscar asesoramiento legal antes de iniciar el proceso para retirar unidades del mercado de renta para garantizar que se cumplan todos los requisitos de las leyes estatales y locales.

2025 Pagos de Reubicación Permanente al Hogar del Inquilino: Retiro del Mercado de Alquiler (Ley Ellis)

Tapa máxima por tipo de unidad	Monto base	Monto del hogar del inquilino calificado *
Estudio	\$ 8.775,23	\$ 10.056,28
1 dormitorio	\$ 13.451,61	\$ 15.501,04
2 dormitorios	\$ 18.255,22	\$ 21.009,41

Los montos mostrados son para el año calendario 2025 y se ajustarán el 1 de enero de 2026, en función del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

* "Hogar de Inquilino Calificado" significa un hogar con un Inquilino que se desplaza por cualquier motivo que no sea la falta de pago del Alquiler, incumplimiento del contrato de arrendamiento, molestias o falta de acceso (consulte la Sección 11.100.050 (a) (1) (2) (3) y (4) del Código Municipal) y que (i) es un Ciudadano de la Tercera Edad, (ii) está Discapacitado, (iii) tiene al menos un niño menor de 18 años viviendo en el hogar, (iv) reside en un hogar de bajos ingresos como ese término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, Sección 50079.5 o (v) se desplaza debido a una Mudanza del Propietario y el Inquilino tiene una enfermedad terminal como ese término se define en el Código de Salud y Seguridad de California, sección 443.1 (q).

Cómo usarlo:



- ☑ Los posibles compradores deben solicitar información de la propiedad con el Programa de Renta o a través de una Solicitud de Registros Públicos (PRA).
- ☑ Pregunte sobre el depósito de seguridad del inquilino con el propietario anterior para asegurarse de que se cumplan las leyes estatales y locales.
- ☑ Los nuevos propietarios deben comunicarse con el Programa de Renta para cumplir con sus requisitos para actualizar la inscripción de su propiedad con respecto a la nueva propiedad y el cambio en el estado de una unidad (incluso si la unidad ya no se alquilará).
 - ➡ ¿Cambio en el estado de la propiedad? Para reclamar un estado exento o inaplicable, puede visitar el sitio web de Determinación Administrativa del Programa de Alquileres en <https://www.ci.richmond.ca.us/4098/Claim-an-Exempt-or-Inapplicable-Status>. Los formularios están disponibles en línea o por solicitud por correo electrónico, correo postal o recogida en persona.
- ☑ Los posibles compradores deben estar al tanto de la tarifa de vivienda de alquiler residencial. Usted puede ser responsable de las tarifas o multas pendientes que no hayan sido pagadas por el propietario anterior.
- ☑ Llame al Programa de Renta y hable con un Consejero de Vivienda sobre la propiedad y pregunte si hay un archivo de propiedad. Los posibles compradores que deseen revisar un archivo de propiedad deben solicitar una Solicitud de Registros Públicos (PRA) en la oficina del Secretario de la Ciudad.



La venta o ejecución hipotecaria de una propiedad NO es una "Causa Justa" para desalojar a los inquilinos actuales en la Ciudad de Richmond.

Los inquilinos tienen derecho a permanecer en la Unidad de Renta a menos que el Propietario tenga una "Causa Justa" para Desalojar el motivo.

Los inquilinos de propiedades en ejecución hipotecaria o venta no tienen que aceptar dinero en efectivo por ofertas de llaves u otros incentivos.

Descripción General de la ley Importante de California



Código Civil 1954.50: Ley de Vivienda de Renta de Costa Hawkins

La Ley de Vivienda de Renta de Costa-Hawkins, una ley estatal de California aprobada en 1995, limita la capacidad de los gobiernos locales para imponer el control de alquileres en ciertos tipos de unidades residenciales.

Específicamente, prohíbe el control de renta en viviendas unifamiliares, condominios y apartamentos de nueva construcción (construidos después del 1 de febrero de 1995).

Descontrol de vacantes

Los propietarios pueden restablecer la tarifa de alquiler inicial de una unidad vacante a su valor de mercado. Una vez que se establece la renta inicial, esta forma la base para todos los niveles de renta futuros. Para obtener más información sobre los alquileres máximos permitidos, los cálculos de renta y los ajustes de renta para las unidades de renta controlado, visite nuestro sitio web de aumento de renta en: <https://www.ci.richmond.ca.us/3376/Rent-Increase>

Código Civil: 1950.5: Ley de Depósito de Seguridad

Definición de Seguridad

Cualquier pago, tarifa, depósito o cargo impuesto al comienzo del arrendamiento como pago anticipado de la Renta, o que se utilizará para recuperar los incumplimientos de la Renta, reparar los daños causados por el Inquilino o limpiar. Esto no incluye una tarifa de solicitud o selección. La Renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero pagado en exceso de la Renta del primer mes (incluyendo lo que se llama "Renta del mes pasado") se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un Propietario por un depósito de seguridad?

El Proyecto de Ley 12 de la Asamblea, que entró en vigencia el 1 de julio de 2024, limita a los propietarios a exigir o recibir un depósito de seguridad de más de un mes de renta, además de cualquier renta para el primer mes pagado en o antes de la ocupación inicial, independientemente de si la unidad está amueblada o sin amueblar.

Excepción para los Propietarios:

Las personas físicas o las sociedades de responsabilidad limitada en las que todos los miembros sean personas físicas y que posean no más de dos propiedades de alquiler con un total de cuatro unidades de vivienda disponibles para alquilar, aún pueden cobrar hasta dos meses de alquiler como depósito de seguridad.

¿Qué puede deducir un Propietario del Depósito de Seguridad?

Un Propietario puede deducir del depósito de seguridad de un Inquilino solo la cantidad que sea razonablemente necesaria para:

1. Valores predeterminados de la renta de la cubierta,
2. Reparación de daños causados por un Inquilino o un huésped del Inquilino que no sean el desgaste normal,
3. Realizar la limpieza necesaria, definida como la cantidad de limpieza necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza que al comienzo del alquiler, y
4. Si lo permite el contrato de arrendamiento, cubra el costo de restaurar o reemplazar la propiedad personal (incluidas las llaves) o los muebles, excluyendo el desgaste ordinario.

Código Civil: 1950.5: Ley de Depósito de Seguridad (Continuación)

Los propietarios están obligados a ofrecer un recorrido por las inspecciones al final del alquiler

Los inquilinos tienen derecho a una inspección no antes de **2 semanas** antes de que el Inquilino desocupe. El Propietario debe dar 48 horas antes de la notificación por escrito de la inspección, a menos que el Inquilino renuncie a este requisito por escrito. El propósito de la inspección es identificar la limpieza necesaria para que el Inquilino la realice antes de mudarse para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de la inspección, el Propietario debe proporcionar una lista detallada de las reparaciones y limpiezas que deben realizarse para evitar deducciones autorizadas. El Propietario aún puede deducir por limpieza o reparaciones que no fueron identificadas durante la inspección porque estaban ocultas por las pertenencias del Inquilino.

¿Cuándo se debe devolver el depósito de seguridad al (los) Inquilino(s)?

Dentro de los 21 días posteriores a que el Inquilino (o Inquilinos) deje la unidad vacante, el Propietario debe:

1. Proporcionar al Inquilino una declaración por escrito que detalle el monto y el propósito de cualquier deducción del depósito de seguridad; y
2. Devolver cualquier parte restante del depósito al Inquilino.

Cuando varios compañeros de habitación viven juntos y han pagado un depósito, el Propietario no está obligado a devolver el depósito hasta que la unidad se devuelva al Propietario vacante.

Requisitos para proporcionar un estado de cuenta detallado de los cargos del Propietario junto con los recibos

Si se deducen más de \$125 del depósito para limpieza y reparaciones juntas, el Propietario debe adjuntar al estado de cuenta detallado copias de los documentos que muestren los cargos y costos del Propietario para limpiar y reparar la unidad.

Código Civil: 1950.5: Ley de Depósito de Seguridad (Continuación)

Efecto de la Venta en el depósito

Un Propietario que venda una propiedad de alquiler debe:

1. Transferir el depósito a los nuevos Propietarios; o
2. Devolver el depósito al Inquilino.

Recurso del Inquilino si el depósito no se devuelve dentro de los 21 días

Un Inquilino que no recibe el reembolso y la contabilidad dentro de los 21 días, o disputa el monto reclamado por el Propietario, puede demandar al Propietario por el monto disputado (en el Tribunal de Reclamos Menores si el monto es inferior a \$10.000) y hasta el doble del monto del depósito por la "retención de mala fe" de (es decir, la negativa irrazonable a devolver) cualquier garantía. En el tribunal, el Propietario tiene que demostrar que las cantidades retenidas eran razonables.

Enmiendas al Código Civil de California 1950.5

- A partir del 1 de enero de 2025, los Propietarios deben proporcionar una prueba de que se completaron las reparaciones necesarias.
- Los arrendamientos que comiencen a partir del 1 de julio de 2025, un Propietario debe fotografiar la unidad inmediatamente antes o al comienzo del arrendamiento.

Código Civil 1950.6: Tarifas de Solicitud de Renta

A partir del 1 de enero de 2025, el Proyecto de Ley de la Asamblea 2493 enmendó el Código Civil de California 1950.6 de varias maneras, que incluyen, entre otras:

- Los Propietarios ya no pueden cobrar una tarifa de solicitud o de selección si no hay una Unidad de Renta disponible.
- Prohíbe cobrar a un posible inquilino una tarifa de evaluación a menos que el propietario:
 - (a) devuelve la tarifa de selección a cualquier solicitante no seleccionado o;
 - (b) tiene una política de tarifas de selección donde revisan las solicitudes en el orden recibido, el primer solicitante calificado obtiene la unidad y no cobran tarifas de selección a ningún solicitante que el propietario no considere.

Acceda al Código Civil de California 1950.6 para obtener más información y requisitos en el enlace:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1950.6

Código de Procedimiento Civil de California 1167 y 1170: Prórroga de la Retención Ilegal

A partir del 1 de enero de 2025, se extiende el tiempo de un inquilino para presentar una Respuesta a una demanda de desalojo de 5 días judiciales a 10 días judiciales. También cambió el cronograma para que el tribunal escuche varias mociones en una demanda de desalojo.

Código Civil 1946.1: Aviso Apropiado para Ciertos Avisos de Terminación

- Para (la mayoría) de los desalojos sin culpa, los Propietarios deben dar un aviso por escrito de al menos 30 días para rescindir un arrendamiento si el arrendamiento es inferior a un año. Según este mismo Código, un Inquilino debe dar un aviso por escrito de 30 días para desocupar (rescindir su arrendamiento) y puede dar aviso cualquier día del mes, una vez que el contrato de arrendamiento se haya convertido en un contrato de arrendamiento de mes a mes. Un Propietario puede (con limitaciones) requerir más de 30 días de aviso si el Inquilino está en un contrato de arrendamiento a plazo fijo cuando está dando aviso para desocupar.
- Según el Código Civil 1946.1, un Propietario debe dar un aviso por escrito de al menos 60 días para rescindir un arrendamiento si el arrendamiento ha durado un año o más.
- **Nota:** Cualquier aviso de terminación entregado en la Ciudad de Richmond debe citar una de las causas justas permitidas para el desalojo, a menos que el Alquiler esté totalmente exento de la Ordenanza de Renta.

Código Civil 827: Aviso Adecuado para Aumentos de Renta

- Un aviso para aumentar el Renta en un 10% (durante cualquier período de 12 meses) o menos requiere un aviso por escrito de 30 días del aumento del Renta.
- Un aviso para aumentar la Renta en más del 10% (durante cualquier período de 12 meses) requiere un aviso por escrito de 90 días del aumento de la Renta. (Esta sección entró en vigencia el 1 de enero de 2020).
- **Recordatorio**: Si la Unidad de Renta está completamente sujeta a la Ordenanza de Renta de Richmond, los Propietarios deben presentar una copia del Aviso de Aumento de Renta dentro de los 10 días posteriores a su emisión al Inquilino.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

(510) 234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

www.richmondrent.org

Esta presentación de PowerPoint está disponible en nuestro sitio web de talleres en

<https://www.ci.richmond.ca.us/3541/Workshops>