

La Ley de Protección del Inquilino (AB 1482): Tope en la renta y protecciones de causa justa para los inquilinos de CA

Lo Básico:

- A Partir del 1/1/2020, la Ley de Protección del Inquilino establece un Tope Anual en la Renta (5% + índice de precios al consumidor) y protecciones de causa justa.
- La causa justa requiere al menos 12 meses de arrendamiento.
- Esta nueva ley no aplicaría a todas las viviendas, por ejemplo,

las viviendas de renta controlada en East Palo Alto, que ya tienen una mejor protección. Vea las viviendas excluidas para saber qué tipo de viviendas están excluidas de los topes de alquiler.

VIVIENDAS EXCLUIDAS:

- Nuevas viviendas construido dentro los últimos 15 años
- Las viviendas con control local en la renta donde el aumento anual permitido es inferior al 9%.
- Viviendas subvencionadas por el gobierno o debajo del mercado en las que el alquiler se establece de acuerdo al nivel de ingresos
- Hogares unifamiliares o condominios que no sean propiedad de corporaciones
- Dúplexes: si el propietario vive en la otra unidad
- Dormitorios de universidades
- Casas móviles y RVs en parques de casas móviles que son la propiedad del ocupante

TOPE DE RENTA

Cómo funciona?

- El **Código Civil 1947.12** limita los aumentos anuales del alquiler para los arrendamientos cubiertos al 5% + la variación del Índice de Precios al Consumo local, o al 10%, lo que sea menor.

Para el condado de San Mateo, los límites actuales de aumento de la renta anual son:

- **6.1% para los aumentos entre el 1/4/20 y el 31/4/21**
- **8.8% para los aumentos entre el 1/4/21 y el 31/4/22**

- La renta no puede aumentar más de dos veces por año. El aumento total en un plazo de 12 meses no puede ser superior al Tope de Renta Anual.



CAUSA JUSTA

Cómo funciona?

- Los propietarios necesitan una razón válida para desalojar según el **Código Civil 1946.2**
- Comienza a aplicarse después de 12 meses de arrendamiento o 24 meses si se agrega un nuevo inquilino
- Si el motivo válido es **sin culpa**, el **propietario debe pagar reubicación**

Motivos de desalojo sin culpa

- Propietario o un miembro de su familia intenta ocupar la unidad
- Remoción de la unidad del mercado de alquileres (Ellis Act)
- Cumplimiento con una orden gubernamental, orden judicial u ordenanza local que requiere la desocupación de la unidad
- Intención de demolición o remodelar la unidad, con permisos

Motivos de desalojo con culpa

- Falta de pago de renta
- Incumplimiento de términos del contrato de arrendamiento
- Molestia
- Daño a la propiedad
- No firmar un nuevo contrato de arrendamiento similar
- Actividad criminal
- Subarrendamiento en violación del contrato de arrendamiento
- Negar la entrada al propietario después de un aviso legal para entrar a la propiedad
- Usar la unidad para propósitos ilegales
- Un empleado, agente, o licenciario falla en desocupar la unidad después de haber sido despedido como empleado, agente o licenciario
- Si el inquilino no desocupa después de haber proporcionar al propietario un aviso por escrito de la intención de rescindir el alquiler, o después de hacer una oferta por escrito para rescindir el alquiler la cual fue aceptada por el propietario

REUBICACIÓN

- El pago por reubicación es equivalente a un mes de renta.
- Debe de pagarse dentro de 15 días a partir del aviso de desalojo sin culpa.
 - **Nota:** las jurisdicciones locales pueden requerir un monto mayor por reubicación.
- En vez de hacer un pago por reubicación, el propietario puede renunciar al último mes de renta por escrito.
- Si un inquilino recibe un pago de reubicación, pero no desocupa la unidad, el propietario puede recuperar el pago en una acción por desalojo.

Cómo debe un propietario dar aviso a un inquilino sobre sus derechos?

- Si la propiedad está sujeta a las protecciones de causa justa, los propietarios deben dar aviso por escrito a los inquilinos sobre esas protecciones:
 - Si el contrato de arrendamiento empieza o se renueva el o después de 1/7/20:
 - El aviso debe ser un apéndice al contrato de arrendamiento o un aviso firmado por los inquilinos, quienes también reciben una copia.
 - Si el contrato existía antes de 1/7/20:
 - Debe darse un aviso a más tardar el 1/8/20 o debe agregarse como apéndice al contrato de arrendamiento.
- Los propietarios también deben notificar a los inquilinos si *no está cubierto por causa justa*.

VIVIENDAS EXCLUIDAS:

- Nuevas viviendas construido dentro los últimos 15 años
- Viviendas subvencionadas por el gobierno o debajo del mercado en las que el alquiler se establece de acuerdo al nivel de ingresos
- Hogares unifamiliares o condominios que no sean propiedad de corporaciones
- Viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario con no más de dos inquilinos (incluidas las ADU)
- Dúplexes: si el propietario vive en la otra unidad
- Hoteles, moteles y hostales de corta duración.
- Hospitales sin fines de lucro, instituciones religiosas, organizaciones que dan atención a personas mayores y residenciales para adultos.
- Inquilinos que comparten el baño y la cocina con el propietario en la vivienda del propietario
- K-12 or dormitorios de universidades

¡OBTENGA SERVICIOS LEGALES GRATUITOS!



- Llámenos al:
650- 517-8911
Lunes a Viernes de
9:00AM a 5:00PM



- Atienda una clínica:
<https://www.legalaidsmc.org/home-savers-project>