

Leyes de viviendas de alquiler de California: Ley de Protección del Inquilino



La Ley de Protección de Inquilinos (TPA) regula los aumentos de alquiler y las terminaciones/desalojos, y se aplica generalmente a propiedades multifamiliares construidas hace más de 15 años.

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

Debe incluirse en los contratos de vivienda a partir de Julio de 2020:

- Los propietarios deben notificar por escrito asu inquilino si están cubiertos por la TPA.
- Los propietarios de casas unifamiliares y condominios, sin propietarios corporativos, deben notificar por escrito a los inquilino de la exención. Si no hay aviso, entonces se aplica la TPA a menos que la propiedad se haya construido hace menos de 15 años.

LÍMITE DE ALQUILER

(Código Civil 1947.12)

- Los aumentos de alquiler no pueden exceder el 8.8% [bit.ly/CARentCap8_24]
- No más de 2 aumentos de alquiler en un periodo 12 meses que no superen el 8.8% en total. El porcentaje cambia cada ano.

VIVIENDA EXENTA DE TPA:

- Todas las viviendas construidas hace menos de 15 años.
- Casa unifamiliar o condominio sin dueño corporativo
- Vivienda asequible (excepto que los inquilinos con vales de elección de vivienda estén cubiertos por la TPA a menos que se aplique otra exención) [bit.ly/PS_TPA]
- Vea más exenciones aquí:
[bit.ly/PS_194712]
[bit.ly/PS_19462]

****Nota:** Es posible que se apliquen ordenanzas locales más protectoras que la TPA en:

Ciudad de Secoya [bit.ly/RC_TP]; Este de Palo Alto [bit.ly/EPA_RS]; Menlo Park [bit.ly/MP_AB];
Vista a la montaña [bit.ly/MV_RC]; Hayward [bit.ly/Hayward_RC]; Los Gatos [bit.ly/LG_RC]

LAS TERMINACIONES/DESALOJOS REQUIEREN CAUSA JUSTA

(Código Civil 1946.2) [bit.ly/PS_19462]

- Las protecciones de “causa justa” se aplican solo después de 12 meses de arrendamiento
- La notificación por escrito debe especificar una razón válida para rescindir el arrendamiento, ya sea "con culpa" o "sin culpa".
- La causa justa de la culpa es la violación del contrato de alquiler (si no se subsana después del aviso)
- La causa justa sin culpa es:
 - Retiro de unidad del mercado de alquiler
 - El propietario o un familiar tiene la intención de ocupar la unidad
 - Intención de demoler o remodelar sustancialmente la unidad
 - Orden del gobierno para desalojar la unidad
- La terminación sin culpa requiere el pago de reubicación al inquilino equivalente a un mes de alquiler (indicado en un aviso por escrito)

NUEVAS LEYES DE VIVIENDA EN ALQUILER

- Depósitos de seguridad – A partir del 1 de Julio de 2024 (Código Civil 1950.5)
 - Depósito de seguridad máximo equivalente a un mes de alquiler [bit.ly/PS_19505]
 - Excepción: El propietario puede cobrar un depósito de dos meses de alquiler si:
 - El propietario no posee más de 2 propiedades de alquiler con no más de 4 unidades de vivienda
 - El propietario es una persona natural.
 - El inquilino no es miembro del servicio militar.
- Sección 8 Prohibida la discriminación (Código de Gobierno 12955) [bit.ly/PS_12955]
 - Los propietarios deben aceptar vales de la Sección 8 si la unidad califica
 - Los propietarios deben basar la elegibilidad de ingresos en la parte del alquiler pagada por el inquilino.
 - Los propietarios deben considerar razonablemente evidencia alternativa de capacidad de pago en lugar del historial crediticio del solicitante.

Ley de Protección al Inquilino - Cambios a partir del 1 de Abril de 2024:

NUEVOS REQUISITOS PARA RESCISIONES DE ARRENDAMIENTO "SIN CULPA"

1. El propietario o familiar tiene la intención de ocupar la unidad.

- Durante al menos 12 meses continuos como residencia principal
- No aplicable si existe una unidad vacante similar en la propiedad, o si el ocupante previsto ya ocupa una unidad en la propiedad
- Solo si lo permite el contrato de arrendamiento o si el inquilino está de acuerdo (para arrendamientos posteriores a julio de 2020)
- **El aviso de terminación debe incluir:**
 - 1) Nombre del ocupante previsto y relación con el propietario; y
 - 2) Aviso de que el inquilino puede solicitar prueba de que el ocupante previsto es propietario o está relacionado con el propietario
- El ocupante previsto debe ocupar la unidad dentro de los 90 días, como residencia principal, durante al menos 12 meses consecutivos. De lo contrario, el propietario debe ofrecer la unidad al inquilino al mismo alquiler y términos vigentes cuando desalojó, y debe reembolsar al inquilino los gastos de mudanza.

2. Intención de demoler o remodelar sustancialmente la unidad

- **El aviso de terminación debe incluir:**
 - Declaración de la intención del propietario de demoler o remodelar sustancialmente la unidad
 - Declaración de que el propietario debe ofrecer volver a alquilar la unidad al inquilino con el mismo alquiler y términos si la remodelación o demolición no se inicia o completa
 - Descripción de la remodelación y duración prevista; o fecha prevista en que la propiedad será demolida, y uno de los siguientes:
 - Copia de los permisos requeridos para remodelación o demolición; o
 - Copia del contrato firmado que detalla el trabajo de reducción de materiales peligrosos a realizar.
 - Aviso que el inquilino puede volver a ocupar la unidad después de la remodelación

Ley de Protección al Inquilino - Cambios a partir del 1 de Abril de 2024:

SANCIONES POR CAUSA JUSTA POR INCUMPLIMIENTO

- La notificación de rescisión es nula; y el propietario puede ser responsable de los daños reales y los honorarios de los abogados; o daños triples y daños punitivos si el propietario actuó intencionalmente, o con opresión, fraude o malicia.

MULTAS POR LÍMITE DE ALQUILER POR PAGOS EXCESIVOS DE ALQUILER

- Medidas cautelares; y daños reales, honorarios de abogados; o daños triples y daños punitivos si el propietario actuó intencionalmente, o con opresión, fraude o malicia.

Nuestros servicios:

- ✓ Resolución de disputas entre inquilinos y propietarios
- ✓ Defensa y asesoramiento en materia de vivienda justa
- ✓ Asesoramiento para propietarios de viviendas

Sobre nosotros:

Nuestra misión es promover la igualdad y la justicia en las oportunidades de vivienda para todas las personas y abogar por la resolución pacífica de disputas para crear una comunidad armoniosa.



Contacto para asistencia:

📞 (800) 339-6043

🌐 Sitio de web: www.housing.org