

A Partir del 1 de Enero del 2020*: Tope en la renta y protecciones de causa justa para los inquilinos de CA

Lo Básico:

- Tope anual en la renta (5% + índice de precios al consumidor) y protecciones de causa justa
- El tope en la renta toma efecto el 1 de Enero del 2020, con *retroactividad al 15 de Marzo del 2019*
- 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 más abajo para las Viviendas Excluidas.

*Odenanzas del gobierno local han proveído protecciones para los inquilinos de *Daly City, Redwood City y San Mateo* inmediatamente:

- Los residentes de *Daly City* tienen derecho a protecciones de desalojo por causa justa a partir del 28/10/2019
- Los residentes de *Redwood City* tienen derecho a estabilización de renta y protecciones de desalojo por causa justa a partir del 28/10/2019
- Los residentes de *San Mateo* tienen derecho a protecciones de desalojo por causa justa a partir de 4/11/2019

VIVIENDAS EXCLUIDAS:

- Nuevas viviendas con un Certificado de Ocupación 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
- Hogares unifamiliares ocupados por el propietario
- 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?

- Dentro de un año, los aumentos en la renta están limitados a un 5% + CPI o 10%, el monto que sea menor.
 - **El tope de renta en el condado de San Mateo entre el 15/3/19 y el 1/4/2020 es de: 9%**
- 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.
- Si su renta **aumentó más que 9%** entre el 15/3/19 y el 1/1/20:
 - Empezando 1/1/20, su renta se reduce al monto que usted estaba pagando el 15/3/19, más un incremento del 9%.
- Si su renta **aumentó menos que 9%** entre el 15/3/19 y el 1/1/20:
 - Su renta seguirá siendo la misma en 1/1/20.
 - Puede recibir hasta 2 aumentos más antes del 15/03/20, pero esos aumentos no deben superar el 9% adicionales a la renta pagada el 15/03/19.

**Retroactividad
de la renta**

CAUSA JUSTA

Cómo funciona?

- El propietario necesita tener un motivo válido para desalojarlo
- 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
- Intento 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 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?

- Si la propiedad está sujeta a las protecciones de causa justa, los propietarios deben dar aviso por escrito a los inquilinos:
 - Si el contrato de arrendamiento empieza o se renueva en or 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 con un certificado de ocupación 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
- 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/homesavers-project>

LEGAL AID SOCIETY
OF SAN MATEO COUNTY