

NOTICIAS DE LA MESA DE CONTROL DE RENTAS

Qué Sucede Cuando un Contrato de Alquiler Expira.

EXPIRACIÓN DEL CONTRATO

En Berkeley, cuando un contrato de alquiler expira, los inquilinos no están automáticamente obligados a desocupar su vivienda. De hecho, si el inquilino decide desocupar una vivienda, tiene la obligación de dar una noticia de 30-días al casero, a menos que el contrato de alquiler especifique lo contrario, sino, podrá ser considerado responsable por pagar la renta hasta la expiración del contrato de alquiler, aunque ya haya desocupado la vivienda. En el otro caso si el inquilino no dió noticia al casero, la tenencia continuará mes a mes hasta que los inquilinos decidan salirse o sean desalojados por causa justa.

RENOVANDO EL CONTRATO DE ALQUILER

Si el contrato de alquiler está a punto de vencer, el propietario tiene el derecho de exigir a los inquilinos que firmen otro contrato, pero éste contrato deberá de ser substancialmente igual al que esté por vencerse; inquilinos que se niegan a firmar éste nuevo contrato podrían ser desalojados. En cambio, si el casero no pidió a los inquilinos que firmasen otro contrato nuevo, antes de que el contrato anterior expirase, estos inquilinos no tendrán la obligación de firmar el contrato nuevo, y su tenencia se convertirá automáticamente en una tenencia de mes a mes.

CUANDO UNA PERSONA QUE ES PARTE DE UN GRUPO DE INQUILINOS DESEA MOVERSE

Todo inquilino tienen el derecho de poder reemplazar sus compañeros de cuarto cuando estos se salen. Por ejemplo: si al principio de una tenencia, cuatro personas vivían en una vivienda con permiso y conocimiento del propietario, y uno de ellos se marchan, los inquilinos restantes tienen el derecho de mantener el mismo número de ocupantes (cuatro). Deberán de proveer al casero con la información relacionada con el propuesto inquilino como si fuera éste mismo el aplicante. De ésta manera, el propietario no podrá negarse a aceptar a ése inquilino a menos que tenga una buena razón.

Si el compañero de cuarto que se sale es el último de los inquilinos originales, el propietario tiene el derecho de aumentar la renta a nivel de mercado libre a los inquilinos restantes. Este propietario deberá de dar una noticia de aumento de renta de 30 días, (ó de 60 días si el aumento es más del 10%). Para que el propietario pueda tomar el aumento, ése deberá de servir la noticia del aumento de renta después de haber recibido la noticia de 30 días de intención de salirse del último inquilino original, pero antes del pago de la próxima renta; o, si el propietario y sus inquilinos llegan a un acuerdo mutuo y por escrito, el aumento podrá ser retrasado por hasta seis meses. En el caso en que el propietario no recibió la noticia por escrito de que el último inquilino original se iba a salir, el propietario deberá de servir a noticia apropiada de aumento de renta tan pronto como descubra que el último inquilino original se salió.

El inquilino saliente tendrá que recuperar su fondo de depósito del inquilino que le va a reemplazar, o de los

inquilinos restantes si éstos no quieren reemplazarle. El propietario no está obligado a devolver ninguna parte del depósito, hasta que le sea entregada la vivienda completamente vacía.

NUEVA LEY

INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA POR EL CASERO. (CODIGO ESTATAL DE CALIFORNIA 1950.5)

- Tan pronto como cualquiera de las dos partes hayan dado la noticia de intención de terminar la tenencia, el propietario deberá de notificar al inquilino de su derecho de solicitar y efectuar una inspección de la vivienda.
- El propósito de la inspección es para que el propietario identifique personalmente y por escrito las deficiencias por las que luego podría imponer deducciones sobre el depósito, a menos que las deficiencias sean remediadas antes de que el inquilino se salga.
- Si una inspección es solicitada, esta deberá de efectuarse a un día y hora previamente acordada por las dos partes y no antes de las dos últimas semanas del final de la tenencia.
- Una vez que se acuerde mutuamente en una fecha para la inspección, el propietario deberá de dar noticia por escrito y con 48 horas de antelación, de la fecha y hora de la inspección. La noticia de la inspección se debe de dar si se acordó mutuamente en fecha y hora para la inspección, o si no se pudo acordar en una fecha y hora pero el inquilino todavía insiste en tener la inspección. La noticia no es necesaria si las dos partes firman un acuerdo por escrito renunciando a ella.
- A menos que el inquilino haya retirado previamente su solicitud, el propietario tiene la obligación de efectuar la inspección con o sin la presencia del inquilino.
- Basandose en la inspección, el propietario deberá de dar al inquilino una declaración detallando las reparaciones o limpieza que constituirían las razones para las deducciones sobre el depósito; si el inquilino no estuvo presente, el casero deberá de dejar la declaración en la vivienda. Esta declaración deberá de incluir el texto de las subdivisiones (b) (1)-(4) y (d) de la Sección 1950.5 del Código Civil. De ésta manera, el inquilino tendrá la oportunidad de remediar las deficiencias durante el periodo siguiente a la inspección.
- El propietario puede usar el depósito para remediar deficiencias que el inquilino no corrigió, pero solo por deducciones autorizadas por el Código Civil, además de otras deficiencias que ocurrieron durante el periodo de tiempo entre la inspección y la terminación de la tenencia, o por deficiencias que no fueron identificadas durante la inspección por que la presencia de las pertenencias del inquilino obstaculizaron su observación.

DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD.

El límite de tiempo para devolver al inquilino sus fondos del depósito junto con la lista detallando las deducciones efectuadas es 21 días. El inquilino que dispute las deducciones, deberá escribir una carta al propietario indicando la cantidad disputada, si éste no recibe una respuesta satisfactoria, podrá archivar una demanda judicial con la Corte de Small Claims (Demandas Menores). Si el inquilino puede demostrar que el propietario retuvo los fondos del depósito en mala fe, la corte podría concederle perjuicios reglamentarios igual a dos veces la cantidad reclamada.

NUEVA REGULACIÓN SOBRE LA "RENTA MEDIA".

Cuando un inquilino "recibe" renta gratis o una reducción en la renta durante la duración del contrato de alquiler (o del primer año de su tenencia) como parte de un incentivo ofrecido por el casero, el límite máximo de la renta legal será calculado conforme al promedio de la renta pagada por ese período. Por ejemplo, un inquilino acepta pagar una renta de \$1,000 por mes, pero recibe el primer mes gratis. El límite máximo de la renta legal será \$916.67. Esto significa que el inquilino pagará \$1,000 por mes (menos el primer mes) durante el primer año, y \$916.67 por mes durante el año siguiente. Si no, el inquilino pagaría un aumento de \$83.33 por mes lo que resultaría en un total de \$1,000 más durante el segundo año.

¿CUALES SON LOS SERVICIOS INCLUIDOS EN LA RENTA MÁXIMA AUTORIZADA?

Estos servicios incluyen calefacción, acceso a una lavandería, estacionamiento, recogida de basura, agua, estufa y refrigerador, muebles, almacenamiento, jardinería, u otras comodidades proporcionadas por el propietario sin cobrar extra.

Comenzando el primero de Enero de 1999, por cada tenencia nueva, el propietario tiene la responsabilidad de informar a la oficina del Rent Board cuales servicios incluidos en la renta. Durante una tenencia, si alguno de estos servicios caseros es discontinuado o reducido, un inquilino puede petitionar al Rent Board por un rebajo del tope de la renta basada en la reducción de los servicios.

En tenencias que empezaron antes del primero de Enero de 1999, los servicios incluidos en la máxima renta legal son los mismos que los que fueron proveídos el 31 de Mayo de 1980, o cuando la vivienda fué alquilada por primera vez después de esa fecha. Por ejemplo, un inquilino que alquiló un apartamento en 1992 tiene un límite máximo de renta legal que incluye servicios basados en la renta legal y servicios proveídos en esa vivienda en 1980. La renta de 1980 habrá aumentado debido a los aumentos anuales concedidos por el Rent Board, pero los servicios incluidos en la renta no deberán de haber cambiado. Si el propietario informó a nuestra oficina en 1980 que la calefacción y el agua fueron pagadas por el propietario (incluidos en la renta), entonces el propietario deberá de continuar pagando por el agua y la calefacción en cualquier tenencia que empezó antes del primero de Enero de 1999.

CONCURSO DE LA LEY DE RENTAS ¿VERDAD O FALSO?

1. Si un propietario desea desalojar a un inquilino para moverse en la vivienda el/ella misma, tendrá que servir al inquilino una noticia de 60-días.

2. Si una inquilina mueve a su madre con ella, el propietario podrá archivar una petición con el Rent Board para poder aumentar la renta un 10% más para compensar por la ocupante adicional.

3. Si un propietario permite que uno de sus inquilinos tenga un animal doméstico, el/ella no podrá negar a otro de sus inquilinos el mismo derecho que ellos también tengan su propio animal doméstico

Respuestas

1. VERDAD, excepto cuando el inquilino ha vivido en la vivienda menos de un año (entonces la noticia sería de 30 días), la vivienda es una casa de familia o condominio que está en plica (30 días), o el inquilino participa en el Programa de Sección 8.

2. FALSO – El propietario podrá petitionar al Rent Board por un aumento del 10% por cada ocupante adicional. Pero esto no aplicará si son madre, padre, hijo o hija, esposo(a) o companero(a) doméstico del inquilino original, a menos que el inquilino original conceda permiso por escrito.

3. FALSO – Un propietario generalmente puede poner diferentes términos o condiciones para diferentes tenencias, mientras no discrimine en base de raza, religión, orientación sexual, etc.

FONDOS DISPONIBLES PARA REDUCIR EL PELIGRO DE LA CONTAMINACION DE PINTURAS CON PLOMO

El Programa de Prevención de Envenenamiento por Plomo del Condado de Alameda ha recibido una subvención para reducir riesgos de plomo en propiedades de alquiler, y ofrecen más de medio millón de dólares en forma de subvención en préstamos, o préstamos sin interés con pago diferidos.

- Para propiedades residenciales que fueron construidas antes de 1978 en Alameda, Berkeley, Oakland y Emeryville, con inquilinos de bajos ingresos.
- Especialmente para dueños de propiedades construidas antes de 1950, que contienen de 5 a 20 unidades, y que están alquiladas a familias que participan en el Programa de Sección 8 con niños menores de seis años de edad.

EL ULTIMO DÍA PARA LA APLICACIÓN PARA ÉSTOS FONDOS ES EL 16 DE MAYO DEL 2003.

Llame al (510) 567-8280 para recibir su aplicación o para atender la reunión informativa que se llevará a cabo el: Miércoles, 30 de Abril, de 5:30 a 7:00 p.m. en el Centro de Ancianos del Norte de Berkeley, ubicado en el 1901 de la Avenida Hearst.

Programa del Condado de Alameda para la Prevención de Envenenamiento.

2000 Embarcadero, Suite 300 / Oakland, CA 94606
(510) 567-8280 www.aclppp.org

MESA DIRECTIVA DEL PROGRAMA DE ESTABILIZACION DE RENTAS

—La página de la internet del Rent Board permite al público revisar el límite máximo de la renta para sus viviendas, o bajar e imprimir formularios y peticiones. Visitenos al:

www.ci.berkeley.ca.us/rent
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
Horas de oficina:

Lunes a Viernes de 9:00 a.m. a 4:45 p.m.

Excepto Miercoles de 12:00 a 6:30 p.m.

Preguntar por Carlos Rios (510) 644-6128 ext.121 si quiere más información en español.

