

NOTICIAS DE LA MESA DE CONTROL DE RENTAS

QUE SIGNIFICA EL CONTROL DE RENTA?

Origenes

La ciudad de Berkeley es una de aproximadamente 15 ciudades en el Estado de California que tienen un programa de control de rentas. La ley de Berkeley que fue aprobada en 1980, ayuda a proteger inquilinos contra aumentos de renta injustificados y así le ayuda a preparar su presupuesto mensual por gastos de alquiler.

NUEVAS RENTAS INICIALES. LOS AUMENTOS SIGUIENTES SERAN REGULADOS POR LA MESA.

En la ciudad de Berkeley los aumentos de renta durante una tenencia son gobernados por la mesa. En 1999, la legislatura del Estado de California aprobó la Acta de Costa-Hawkins Rental Housing, la cual permite a los propietarios establecer la renta inicial al nivel del mercado libre a los inquilinos nuevos.

PROTECCION CONTRA DESALOJAMIENTO.

La ley de Berkeley también provee protección contra desalojamientos. Un propietario tiene que tener causa justa para desalojar a un inquilino. (refiérase al Código Municipal Sección 13.76.130 para revisar la lista de las causas justas para poder desalojar a un inquilino.) Las restricciones contra desalojamiento previenen contra desalojamientos arbitrarios, discriminatorios, o retaliatorios contra el inquilino.

INTERES DEVENGADO POR LOS DEPOSITOS PAGADOS POR LOS INQUILINOS.

La ley de Berkeley exige que los propietarios pongan los fondos de depósito en una cuenta bancaria y reembolsar al inquilino durante el mes de diciembre la cantidad de interés anual ganado. Todo depósito colectado al principio de una tenencia nueva que sumen más que la renta mensual es considerado como depósito de seguridad! Si el interés no es reembolsado para la fecha del día 10 de enero, y el propietario no ha proveído comprobación de cuanto interés se ha ganado en la cuenta bancaria, el inquilino podrá, después de dar noticia de 15 días por escrito, deducir esa cantidad del próximo pago de renta, calculando el interés a un 10% anual.

SERVICIOS ESTABLES Y CONDICIONES HABITABLES

LA LEY ESTATALE Y MUNICIPALES OBLIGAN A LOS PROPIETARIOS A MANTENER SUS VIVIENDAS DE ALQUILER EN CONDICIONES HABITABLES. TAMBIEN LAS LEYES DE BERKELEY EXIJEN QUE LOS PROPIETARIOS MANTENGAN DURANTE LA TENENCIA ENTERA LOS MISMOS SERVICIOS PROPORCIONADOS AL COMIENZO DE LA TENENCIA.

PARA TENENCIAS QUE EMPEZARON ANTES DEL 1 DE ENERO DE 1999, LOS SERVICIOS PROPORCIONADOS SON LOS SERVICIOS INCLUIDOS EN LA RENTA DEL INQUILINO QUE VIVIA EN ESA MISMA VIVIENDA EL 31 DE MAYO DE 1980.

PARA TENENCIAS QUE EMPEZARON DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 1999, LOS SERVICIOS PROPORCIONADOS SERAN LOS MISMOS DURANTE TODA LA TENENCIA DE ESE MISMO INQUILINO.

EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO DESCONTINUE ALGUN SERVICIO, EL INQUILINO PODRIA ESTAR AUTORIZADO HA RECIBIR UNA REBAJA EN LA RENTA CORRESPONDIENTE.

ESTA SU VIVIENDA BAJO CONTROL DE RENTA?

Algunas viviendas de alquiler están parcialmente o totalmente exentas de las previsiones de las leyes de control de rentas de la ciudad de Berkeley.

EXENCIONES PARCIALES

- LA MAYORIA DE CASAS DE FAMILIA RENTADAS DESPUES DEL 1/1/1996 (E.J. UNA CASA QUE SE PUEDE VENDER SOLA)
- UNIDADES PARTICIPANDO BAJO EL PROGRAMA DE SECCION 8;
- CONDOMINIOS QUE FUERON VENDIDOS DESPUES DE HABERSE CONVERTIDO EN CONDOMINIO;
- UNIDADES CONSTRUIDAS DESPUES DEL 30 DE JUNIO DE 1980;
- UNIDADES DONDE EL DUENO ES UN AGENCIA GOBERNAMENTAL

DUENOS DE UNIDADES QUE SON PARCIALMENTE EXENTAS ESTAN OBLIGADOS A REEMBOLSAR EL INTERES EN LOS DEPOSITOS Y HA OBSERVAR CAUSA JUSTA PARA DESALOJAR, PERO NO TIENEN QUE REGISTRAR LA VIVIENDA, Y LA RENTA TAMPOCO ES CONTROLADA.

INQUILINOS Y PROPIETARIOS DE ESTE TIPO DE VIVIENDAS EXENTAS QUE INTENTEN RECIBIR CONSEJO DE NUESTRA OFICINA, DEBEN RECORDAR QUE NUESTRA JURISDICCION ES LIMITADA PORQUE LAS RENTAS DE ESTAS VIVIENDAS NO ESTAN REGULADAS.

EXENCIONES COMPLETAS

LOS SIGUIENTES TIPOS DE VIVIENDAS ESTAN COMPLETAMENTE EXENTAS DE LA LEY DE CONTROL DE RENTAS:

- VIVIENDAS QUE SON ALQUILADAS POR MENOS DE 14 DIAS CONSECUTIVOS Y SUJETAS AL IMPUESTO DE HOTELES;
- UNIDADES DONDE VIVE EL DUENO Y ESTE COMPARTE LA COCINA O EL BANO CON SUS INQUILINOS;
- COOPERATIVAS NO-LUCRATIVAS DONDE LOS RESIDENTES CONTROLAN Y SON DUENOS DE LA PROPIEDAD;

- RESIDENCIAS DE RECUPERACION MEDICA Y HOGARES NO-LUCRATIVOS PARA ANCIANOS;
- ALOJAMIENTOS DONDE EXISTEN DOS VIVIENDAS Y UN DUENO DE POR LO MENOS LA MITAD DE LA PROPIEDAD VIVE EN UNA DE LAS UNIDADES. A CONDICION DE QUE UNA DE LAS VIVIENDAS FUE TAMBIEN OCUPADA POR UN DUENO DE POR LO MENOS LA MITAD DE LA PROPIEDAD EL 31 DE DICIEMBRE DE 1979;
- UNIDADES RENTADAS POR INSTITUCIONES NO-LUCRATIVAS DE EDUCACION SUPERIOR A INQUILINOS LOS CUALES SON ESTUDIANTES, FACULTAD, O
- IMPLEADOS DE LA INSTITUCION, O MIEMBROS DE LA UNION TEOLOGICA GRADUADA, SI LA INSTITUCION HA SIDO DUENA DE LA PROPIEDAD DESDE EL 1 DE ENERO DE 1988.

COMO ASEGURAR EL REEMBOLSO DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD DESPUES DE DESOCUPAR UNA VIVIENDA DE ALQUILER

Una de las quejas más comunes que recibimos por parte de los inquilinos es que no se les ha reembolsado enteramente sus depósitos de seguridad. Cuando se trata de proteger su depósito, una onza de prevención vale una libra de curación. Hay que documentar la condición de su apartamento antes de ocuparlo, o, inmediatamente después de entrar. Recomendamos que lo hagan mediante fotos o video.

También, documente la condición del apartamento otra vez al punto de desocupar la vivienda.

La documentación de la condición de un apartamento antes y después de la tenencia facilita la defensa contra deducciones injustificadas del depósito de seguridad.

El inquilino es responsable por dejar su apartamento en las mismas condiciones en las que lo encontró. Un propietario no puede deducir cargos por desgaste o uso normal del apartamento. Mientras el propietario podrá hacer deducciones por el costo de limpiar la alfombra, es improbable que el propietario podría justificar el costo de reemplazar la alfombra, a menos que la alfombra fuese nueva y el inquilino la dano. A veces algunos propietarios tienen requisitos específicos que los inquilinos tienen que cumplir para recibir su reembolso del depósito. Por ejemplo: limpiar la alfombra, limpiar las persianas, limpiar las ventanas, y así. Mientras limpiando "por escoba" en otro respecto sería suficiente, si todo esto fue hecho al apartamento antes de ocuparlo y el inquilino firmo un contrato afirmando que aceptaba la obligación de dejarlo en las mismas condiciones cuando lo desocupe, posiblemente el inquilino podría ser responsable por estos detalles.

QUE SIGNIFICA “EL ULTIMO INQUILINO ORIGINAL”

Bajo la legislacion de Costa-Hawkins, cuando el ultimo inquilino original desocupa un apartamento, un propietario puede imponer la renta al nivel del mercado libre ha cualquier subarrendador or asignado legal que se permanescan en la unidad. De acuerdo con la decision en Cobb v San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board, (2002) 98 Cal. App.4th 345, si un inquilino que replaza ha otro tiene una relacion directa con el mero propietario, entonces el/ella seran considerados como inquilino(s) originales y no como subarrendadores o asignados. Si un inquilino replazante firma un nuevo contrato de alquiler, o firman el contrato original, este acto creara una relacion directa entre el propetario y sus inquilinos, la cual significara que el inquilino replazante tendra que haberse movido antes que el propietario pueda imponer una nueva renta inicial para el proximo inquilino.

Si un inquilino recientemente llegado no ha sido nombrado en el contrato de alquiler pero lo tratan ha el/ella y cualquier otro inquilino(a) replazante como subarrendadores del inquilino original, el propietario tiene el derecho de fijar la renta de nuevo despues de que los ultimos inquilinos originales se marchen.

En este caso, un sub-arrendador no tendra una relacion directa con su propietario, pero, sera obligado ha cumplir con los mismos terminos del contrato del inquilino original. Se les recomienda ha propietarios que no acepten el pago de la renta directamente de su inquilino replazante (subarrendador). En vez, hubieran de exigir que el inquilino original pague la renta completa y que recaude la porcion del subarrendador. En caso donde un propietario acepta renta directamente de un subarrendador, el subinquilino podria abogar que tiene una relacion directa con su propietario y por lo tanto hubiera de ser tratado como un inquilino original.

FECHAS DE LAS AUDIENCIAS PARA DETERMINAR EL AUMENTO ANUAL PARA EL AÑO 2004: EL JUEVES, 2 DE OCTUBRE Y EL LUNES, 20 DE Octubre, empesando ha las 7:00 P.M.

TALLERES

Durante el Otono que viene, el equipo de consejeros del Rent Board se han dedicado ha ofrecer talleres para pro-pietarios, inquilinos y empleados de la Ciudad que esten interesados en asuntos del control de alquileres en Berkeley. Estos talleres in tencionan ha proveer informacion y asistencia acerca de una variedad de temas. Acompanemos ha discutir los siguientes asuntos en los talleres indicados abajo:

9/24/03, 5:30 P.M.
Para El Nuevo Inquilino:
Conociendo Sus Derechos Basicos En las oficinas del Rent Board

10/01/03, 5:30 P.M.
Que es el Control de Rentas? En las oficinas del Rent Board.

10/08/03, 5:30 P.M.
Conociendo sus derechos basicos. En las oficinas del Rent Board.

10/15/03, 5:30 P.M.
Como preparar y archivar una peticion que tendra exito. Oficinas del Rent Board.

10/22/03, 5:30 P.M.
Su lugar de alquiler esta en venta? Venga ha aprender cuales opciones tiene. En las oficinas del Rent Board.

10/29/03, 5:30 P.M.
Su apartamento necesita reparaciones? Venga ha aprender como exigirle ha su propietario que cumpla con reparaciones. En las oficinas del Rent Board.

11/12/03, 5:30 P.M.
Propietarios: Temas pertinentes y cambios en la poliza del Rent Board. En el Centro de Ancianos del Norte de Berkeley, 1901 de la Calle Hearst.

Solicitando un Taller
Si ud. es miembro de un grupo de inquilinos con preguntas particulares sobre el tema de Control de Rentas y desea una presentacion o, una sesion consultiva para su grupo, nuestro equipo de consejeros podria darles una presentacion en su sitio. Solamente haga su cita! LLamenos al (510) 644-6128.

Informacion Sobre El Rent Board – La pagina del Rent Board en el internet le ofrece amplia informacion que incluye conexiones con las leyes estatales, otras ciudades que tambien tienen su propio programa de control de rentas, publicaciones utiles para ambos propietarios e inquilinos y mucho mas. Visitenos al www.ci.berkeley.ca.us/rent

MESA DIRECTIVA DEL PROGRAMA DE ESTABILIZACION DE RENTAS

El sitio del rent board en la internet permite al publico en general que revise el nivel de la renta para su propia unidad. Alli tambien puede descargar formularios y peticiones.

VISITENOS AL [http:// www.ci.berkeley.ca.us/rent](http://www.ci.berkeley.ca.us/rent),
 2125 MILVIA STREET, BERKELEY, CA 94704
 (510) 644-6128 phone
 (510) 644-7723 fax
 E-mail: rent@ci.berkeley.ca.us
 Horario: lunes-viernes, 9:00 a.m. - 4:45 p.m.
 Miercoles 12:00 mediodia – 6:30 p.m.



Numeros de telefono importantes:

- City of Berkeley Information: 981-CITY (2489)
- Alameda County Bar Assn. (includes lawyer referral service and small claims advisors)..... 893-7160
- ASUC Renters Legal Assistance..... 642-1755
- Berkeley Dispute Resolution Service..... 548-2377
- Berkeley Property Owners Association 525-3666
- Dept. of Consumer Affairs 800-344-9940
- East Bay Community Law Center 548-4040
- Eviction Defense Center 452-4541
- Housing Rights, Inc..... 548-8776
- Law Center for Families 451-9261
- Lawyers in the Library
 - Claremont..... 981-6280
 - North Berkeley 981-6250
 - South Berkeley 981-6260
 - West Berkeley 981-6270
- Legal Assistance for Seniors..... 832-3040
- Sentinel Fair Housing..... 836-2687

La Oficina De Control De Rentas
 Si usted quiere mas información en español, favor de llamar y preguntar por Dahl Shannon, 644-6128 ext. 124.