

Guía al programa de estabilización de la renta de Berkeley
Control de la renta y protección contra los desalojos

CONTENIDO

1. Resumen.....	1
2. El registro	3
El requisito de registrarse.....	3
Las exenciones	3
Las consecuencias de no registrarse	5
Otros requisitos de la Ciudad de Berkeley para los dueños de vivienda	5
3. Las tarifas de las rentas.....	6
Cómo calcular el límite de la renta legal	6
Los aumentos al límite de la renta	8
La reducción de los límites a la renta.....	9
Las audiencias.....	10
La certificación de los límites a la renta	10
4. Los subarrendamientos y el reemplazo de los cohabitantes (compañeros de casa).....	11
Los subarrendamientos en general.....	11
Reemplazo de los inquilinos	11
Los cambios parciales en el arrendamiento o de los inquilinos: cuándo se puede imponer un cambio en la desocupación	12
5. Los depósitos de seguridad: las leyes estatales y locales.....	13
La ley estatal respecto a los depósitos de seguridad	13
Las leyes de Berkeley respecto a los depósitos de seguridad y el interés sobre los depósitos .	15
6. Los desalojos.....	16
Proceda con precaución	16
La lista de verificación para los desalojos: los requisitos locales	16
Se requiere una causa justificada	17
El proceso de desalojo	21
Actos impropios del dueño de la vivienda.....	22
Ajustes generales anuales (AGA, por sus siglas en inglés) de 1981 al 2013.....	24
Calendario general.....	25

La información contenida en este libretto es correcta hasta la fecha de su impresión (diciembre del 2010). Favor de consultar al personal del Departamento de Estabilización de la Renta (RSB, por sus siglas en inglés) para confirmar que la información sea correcta al momento de hacer uso de la información que aquí se contiene. El sitio electrónico de la Ciudad de Berkeley generalmente tiene la información publicada más actualizada. Vaya a: www.ci.berkeley.ca.us/rent. Este folleto contiene enlaces en *letras negritas y cursivas* a las secciones de nuestro sitio electrónico donde puede encontrar más información. La mayoría de los formularios pueden descargarse del sitio electrónico. Los temas en letras cursivas se refieren a *regulaciones, ordenanzas o leyes estatales*. Los nombres en inglés de los formularios, departamentos y programas se incluyen en paréntesis y cursivas después del nombre correspondiente en español.

Comuníquese: ¡Estamos para servirle!

2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704

Teléfono: 510-981-RENT (7368) Fax: 510-981-4910 TDD:510-981-6903

Sitio electrónico: www.ci.berkeley.ca.us/rent Correo electrónico: rent@ci.berkeley.ca.us

Esta guía se publicó para ayudar a los dueños de vivienda, inquilinos, administradores de inmuebles, agentes de bienes raíces y futuros propietarios de viviendas de renta a entender cómo funciona la estabilización de las rentas en Berkeley. La guía explica las disposiciones básicas de la ley sobre el control de la renta en Berkeley y cómo las leyes estatales que imponen el descontrol de las unidades desocupadas encajan en nuestro marco jurídico local. La información que contiene esta guía no pretende reemplazar la asesoría de tipo legal.

En general, la ley sobre el control de la renta de Berkeley regula: las tarifas de las rentas; los cambios a las tarifas existentes con base en los cambios al espacio, los servicios, el número de ocupantes o la condición de la unidad de renta; la tasa de interés sobre el depósito de seguridad; y las causas justificadas del desalojo. La ley local no aborda muchos otros aspectos de las relaciones entre dueños de vivienda e inquilinos, como los derechos a la privacidad y las quejas por el ruido. En nuestro sitio electrónico (www.ci.berkeley.ca.us/rent/) vaya a Otras fuentes (*Other Sources*) para consultar listados de otras organizaciones que le pueden ayudar a resolver estos tipos de problemas.

1. Resumen

En el mes de junio de 1980, los residentes de Berkeley aprobaron la muy completa ley de la ciudad sobre la estabilización de la renta, conocida como la Ordenanza sobre la Estabilización de la Renta y los Desalojos con Causa Justificada (*Rent Stabilization and Eviction for Good Cause Ordinance*, Código Municipal de Berkeley 13.76). Dicha ordenanza regula la mayoría de las rentas residenciales en Berkeley, a la vez que brinda una mayor protección contra los desalojos injustificados y tiene la intención de conservar la vivienda a precios accesibles, así como la diversidad cultural y étnica de la comunidad.

El Departamento de Estabilización de la Renta (*Rent Stabilization Board*), el cual está compuesto de nueve comisionados electos, promulga regulaciones, atiende las apelaciones de las peticiones y administra el programa para llevar la Ordenanza a la práctica. El personal del Departamento de Estabilización de la Renta brinda información y asesoría a dueños de vivienda e inquilinos, calcula y acredita los límites de las rentas individuales, celebra audiencias administrativas y expide dictámenes respecto a las peticiones de los dueños de vivienda e inquilinos sobre ajustes a la renta, además de cobrar las cuotas de registro y mantener una base de datos sobre las unidades de renta registradas. Los propietarios de las viviendas de renta que son reguladas por la Ordenanza tienen la obligación de registrar sus unidades de renta ante el Departamento de la Renta, al entregar declaraciones de registro y pagar cuotas de registro anuales, las cuales cubren los gastos del programa.

En 1995, la legislatura de California promulgó la Ley de Viviendas de Renta Costa-Hawkins (*Costa-Hawkins Rental Housing Act*), la cual suspende el control de la renta al desocuparse una unidad bajo ciertos criterios y lo vuelve a imponer al volver a ocuparse la unidad. (Artículos 1954.50 y siguientes del Código Civil). Para el periodo de transición entre el 1° de enero de 1996 y el 31 de diciembre de 1998, a los propietarios se les permitía fijar nuevas tarifas de la renta dentro de parámetros determinados. Ahora, bajo el nuevo “descontrol de la desocupación” completo, los propietarios pueden fijar una renta de acuerdo al mercado para la mayoría de los arrendamientos a partir del 1° de enero de 1999. La renta que se le cobre a un nuevo inquilino se convierte en el nuevo límite de la renta. Los propietarios deben registrar las nuevas rentas ante el

Departamento de la Renta y pueden aumentar estas rentas a un inquilino existente sólo con un ajuste general anual o un ajuste individual a la renta que otorgue el Departamento de la Renta por medio del proceso de petición.

2. El registro

El requisito de registrarse

Cada unidad residencial que se rente en Berkeley está regulada por la Ordenanza sobre la Estabilización de la Renta, a menos que se aplique una de las excepciones enumeradas.

Los propietarios de las unidades de renta que son reguladas por la Ordenanza tienen la obligación de presentar una declaración sobre el registro que incluya la renta básica anual o inicial de cada unidad y los servicios asociados con la vivienda. Los propietarios también deben pagar una cuota de registro anual por cada unidad. (Regulación 801.) La cuota deberá pagarse el 1° de julio de cada año.

Por cada arrendamiento que haya comenzado entre el 1° de enero de 1996 al 31 de diciembre del 1998, a los propietarios se les exigía llenar un formulario de registro de la renta que refleja las tarifas actuales y previas de la renta.

Por cada arrendamiento que haya comenzado a partir del día 1° de enero de 1999, los propietarios deben entregar un formulario de Registro de Desocupación que incluya la renta actual, el nivel de ocupación y los servicios que se ofrezcan en la vivienda. (Regulación 1013 (K).) (No se cobra cuota por el llenado del formulario VR).

Cuando la condición de la unidad de renta cambia de cubierta a exenta, o viceversa, el propietario debe presentar una declaración de Registro Enmendado (*Amended Registration statement*) en un plazo de 60 días a partir del cambio y pagar las cuotas de registro prorrateadas correspondientes. (Regulación 803.)

Las exenciones

Algunas unidades de renta están exentas de algunas o todas las disposiciones de la Ordenanza sobre la Estabilización de la Renta (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.050).

La exención parcial

- Las unidades de renta que sean de la propiedad del Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*).
- Las unidades rentadas conforme a las disposiciones del programa *Section 8* o los Programas *Shelter Plus Care*, o bien, algún programa de subsidio de la renta federal semejante, pero únicamente si la renta no excede de una “norma de pago autorizada” (“*authorized Payment Standard*”). (Comuníquese con el Departamento de la Renta si desea mayores informes).
- Las unidades de renta construidas después del 30 de junio de 1980, siempre y cuando dichas unidades no hayan sido creadas por medio de la rehabilitación o la reconversión.
- Las viviendas unifamiliares¹ que hayan quedado sujetas a la Ordenanza sobre la Renta por

¹ Una residencia unifamiliar se define como una unidad que se pueda vender por separado de la titularidad de cualquier otra unidad de vivienda, e incluye los condominios que el propietario original haya vendido por separado a

primera vez a partir del 1º de enero de 1996.

- Las viviendas unifamiliares¹ que se hayan rentado a partir del 1º de enero a menos que: (1) el dueño de la vivienda haya desalojado al inquilino anterior con motivo de que el dueño de la vivienda fuera a ocupar la unidad o al cambiar las condiciones del arrendamiento; (2) el dueño de la vivienda recibe subsidios de una entidad de gobierno a cambio de reducir la renta; o (3) la unidad contiene violaciones graves al código municipal que han recibido citatorios que no se han corregido desde hace al menos 6 meses. (Regulación 508).
- Las unidades que sean de la propiedad de organizaciones sin fines de lucro, que se hayan rentado a inquilinos de bajos ingresos, y sujeto a un convenio con la entidad de gobierno que controle las tarifas de la renta de la unidad, salvo aquellas unidades que hayan sido rentadas por inquilinos que hayan ocupado la unidad antes que la organización sin fines de lucro haya adquirido la vivienda.

Los propietarios de las unidades parcialmente exentas arriba mencionadas deben pagar intereses sobre los depósitos de seguridad y pueden desalojar con causa justificada, pero no están obligados a registrar las unidades y las rentas de éstas no se controlan.

- Las unidades dentro de un inmueble arrendado o de la propiedad de una organización sin fines de lucro, cuyo propósito principal sea la administración de un programa de tratamiento, rehabilitación, terapia, santuario o albergue para clientes que reúnan los requisitos, si las viviendas se proporcionan como parte de la participación del cliente en el programa.

Los propietarios de estos tipos de unidades parcialmente exentas están sujetas únicamente a las disposiciones de desalojo con causa justificada de la Ordenanza.

La exención completa

- Las unidades de renta que sean propiedad de una entidad gubernamental, con excepción del Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*).
- Las unidades que se renten principalmente a inquilinos transitorios durante menos de 14 días consecutivos y que estén sujetas al pago de impuestos de los hoteles.
- La vivienda de tipo cooperativa que sea de la propiedad de organizaciones sin fines de lucro y esté bajo el control de una mayoría de residentes.
- Las unidades de renta en cualquier hospital, instalaciones de servicios de enfermería capacitada, instalaciones de atención a la salud mental, hospital psiquiátrico o casa-hogar sin fines de lucro para personas de la tercera edad.
- Las unidades de renta en inmuebles de dos unidades en que al 31 de diciembre de 1979 y en la actualidad, una unidad sea la residencia principal de un propietario oficial con una participación del 50%.
- Las unidades de renta donde el inquilino comparta la cocina o el baño con el propietario oficial que posea el 50% de la unidad y mantenga allí su residencia principal.
- Las unidades rentadas por instituciones sin fines de lucro dedicadas a la enseñanza superior a personal docente o administrativo o a alumnos de la misma institución o a alumnos de

un comprador a cambio de valores. (Regulación 508.) Cabe mencionar que una vivienda en la que cinco o más recamaras se renten por separado a cinco o más personas puede estar sujeta al registro como casa de huéspedes. (Vea la Regulación 403.)

una institución de enseñanza superior afiliada a la Unión de Egresados de Teología, si la institución fue propietaria de la unidad al 1° de enero de 1988.

Las unidades arriba descritas están exentas de todos los aspectos de la Ordenanza sobre la Renta.

Un propietario puede obtener un dictamen administrativo respecto a la condición de alguna unidad si presenta una solicitud por escrito al Departamento de la Renta. El propietario puede impugnar el dictamen del Departamento de la Renta en un plazo de 15 días si presenta una Petición para Determinar la Condición de Exención (*Petition to Determine Exempt Status*). (Regulación 521.) Un propietario es responsable del pago de cualquier cuota de registro pendiente y de las sanciones por presentar un reclamo de exención erróneo.

Un inquilino puede presentar una Petición de Retención de la Renta por Incumplimiento del Registro (*Petition for Rent Withholding for Failure to Register*) si él o ella cree de manera razonable que la vivienda no está exenta o no ha sido registrado debidamente. (Regulation 1501.)

Las consecuencias de no registrarse

- Los propietarios posiblemente no puedan desalojar a los inquilinos. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.130 C.) (Los dictámenes respecto a las demandas para autorizar el desalojo son expedidas por un juez del tribunal estatal y no por el Departamento de la Renta.)
- Los propietarios posiblemente no tengan derecho a todo o parte del ajuste general anual. (Regulación 1100.)
- A los propietarios se les puede imponer sanciones por el pago a destiempo. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.080 F.)
- Los inquilinos puede presentar una petición ante el Departamento de la Renta para que se les autorice retener la renta para que se obligue al dueño de la vivienda a registrarse. (Regulación 1501.)
- No se admitirá una petición del dueño de la vivienda para aumentar la renta a menos que la vivienda en cuestión haya estado registrada durante 30 días. (Regulación 1206.) Si se determina que el registro fue incompleto durante el proceso de la petición, se suspenderá cualquier dictamen que otorgue un aumento a la renta hasta que el propietario se haya registrado debidamente. (Regulación 1277.)

Otros requisitos de la Ciudad de Berkeley para los dueños de vivienda

Licencia comercial de Berkeley. Los dueños de viviendas que contengan tres o más unidades habitacionales deben obtener una Licencia Comercial de la Ciudad de Berkeley y pagar una cuota anual para conservar dicha licencia. Comuníquese con el Centro de Servicio al Cliente de la ciudad al (510) 981-7200 si desea más información.

Programa de Seguridad en Viviendas. La mayoría de los propietarios de viviendas que se rentan deben certificar que sus unidades cumplen con las normas de seguridad para viviendas, con base en una lista de verificación preparada por la ciudad, a más tardar el 1° de julio de cada año, y proporcionar una copia de dicha certificación al inquilino. Los propietarios de ciertas unidades están exentos. Si desea mayores informes, comuníquese con el Departamento de Vivienda (*Housing Department*) de la Ciudad al (510) 981-5545, o siga el enlace del sitio

electrónico del Departamento de la Renta, en la sección titulada Habitability and Repairs (*Habitabilidad y reparaciones*).

3. Las tarifas de las rentas

Cómo calcular el límite de la renta legal

Cada unidad de vivienda que se renta en Berkeley que esté sujeta al control de la renta tiene un **límite de la renta legal**, el cual es el monto máximo de la renta que un dueño de la vivienda puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y por cualquiera de los servicios asociados a la vivienda, como el amueblado, el equipamiento, el estacionamiento o las instalaciones de lavandería. La renta no se limita al dinero, pero incluye el valor justo de mercado de cualquiera de los bienes o servicios que se le brinden a un dueño de la vivienda en lugar de dinero.

Antes del 1° de enero de 1996: los límites legales de la renta y los servicios a las viviendas seguían estando controlados incluso durante periodos de desocupación. Para las unidades que no han estado ocupadas desde el 1° de enero de 1996, el límite de la renta legal es la renta **base** más los aumentos posteriores autorizados por el Departamento de la Renta. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.100).

La renta base es la renta legal que se haya cobrado el 31 de mayo de 1980, o bien, para edificios de tres y cuatro unidades de renta en los que una de las unidades estaba ocupada por el propietario, la renta que se cobre de manera legal el 31 de diciembre de 1981. Para las unidades que se rentaron por primera vez entre el 1° de junio de 1980 y el 31 de diciembre de 1995, si el Departamento de la Renta no certificó ni determinó otra renta al cabo de una audiencia, la renta **base** es la primera renta que se haya cobrado después del 31 de mayo de 1980. La renta **base** incluye todos los servicios a la vivienda que se hayan brindado cuando se fijó el monto de la renta. Cualquier cambio a los servicios a la vivienda que se hayan brindado durante el año base o al principio del arrendamiento según un contrato de renta sirven de justificación para un ajuste al límite de la renta legal. (Vea Peticiones IRA del dueño de la vivienda y Peticiones IRA del inquilino, más adelante).

A partir del primero de enero de 1996: Según la Ley de Viviendas de Renta Costa-Hawkins y la Regulación 1013, los dueños de vivienda pueden fijar la renta **inicial** para la mayoría de los nuevos arrendamientos a partir del 1° de enero de 1996. La renta inicial se vuelve el nuevo límite de la renta, el cual se puede modificar únicamente con la autorización del Departamento de la Renta. Cualquier cambio a los servicios a la vivienda que se hayan brindado desde el comienzo del arrendamiento es motivo para modificar el límite de la renta legal.

Entre el 1° de enero de 1996 y el 31 de diciembre de 1998, los dueños de vivienda podían fijar una tarifa de la renta inicial únicamente cuando el arrendamiento anterior hubiese terminado de manera voluntaria, por abandono o al cabo de un desalojo por incumplimiento del pago de la renta. La renta inicial no podía exceder del 15 por ciento más que la renta anterior en vigor, y no se podían imponer más de dos aumentos del 15 por ciento. Desde el 1° de enero de 1999, a los dueños de vivienda se les ha permitido fijar la renta inicial con base en el mercado, a menos que el nuevo arrendamiento le siga a un periodo de desocupación que no reunía los requisitos. (Si desea mayores informes acerca de cómo determinar una renta a tarifa de mercado, vaya a la

sección titulada *Berkeley Rent Board Mailbag* de nuestro sitio electrónico y seleccione el tema “Descontrol de la Desocupación” (“*Vacancy Decontrol*”).

Los periodos de desocupación que no reúnan los requisitos. El Código Civil, Artículo 1954.53 y la Regulación 1013(B) prohíben que un dueño de vivienda fije una renta inicial si el arrendamiento anterior terminó después que el dueño de la vivienda:

- Entregara una notificación del fin del arrendamiento con 30 días de adelanto (salvo en el caso de arrendamientos cancelados por la ocupación de la unidad por parte del propietario antes del 31 de diciembre de 1994, si el propietario o algún pariente que reuniera los requisitos residió desde entonces en la unidad de manera continua durante al menos 2 años).
- Cambiara las condiciones del arrendamiento, salvo en el caso de un aumento legal de la renta o de las cuotas. (En el caso de un arrendamiento que concluya dentro de un plazo de 12 meses desde el cambio unilateral de los términos del arrendamiento por parte del dueño de la vivienda, se supondrá que el cambio en los términos del arrendamiento fue la causa de la cancelación del arrendamiento).
- Incurriera en el acoso o demás actos prohibidos por la ley, o que constituyan un desalojo constructivo o el incumplimiento de un convenio de disfrute pacífico de la vivienda (el maltrato verbal o físico o la intimidación, las amenazas de desalojo o el no efectuar reparaciones necesarias, son algunos ejemplos del acoso).
- Haya pedido la anulación de un contrato bajo el artículo federal 8 (*Section 8*) que se haya suscrito **antes** del 1º de enero del 2000, y el nuevo arrendamiento comience a menos de tres años de la fecha de la anulación del contrato. (Un dueño de la vivienda que pida el anulamiento de un contrato bajo el artículo federal 8 que se haya suscrito a más tardar el 1º de enero del 2000, que hubiese estado vigente durante un año o más, puede aumentar la renta a tarifa de mercado, a menos que el arrendamiento ya haya existido antes de suscribirse el contrato bajo el artículo federal 8.)

Además, un dueño de vivienda no tiene derecho a implementar un aumento a la desocupación de una unidad que haya sido multada por una agencia gubernamental por cometer violaciones graves de los códigos de salud, seguridad, incendios o construcción (salvo aquellas ocasionadas por algún desastre) que hayan permanecido sin corregir durante más de 60 días antes que se desocupara la unidad.

Los dueños de vivienda o inquilinos pueden presentar una Petición para Determinar si se Reúnen los Requisitos para Fijar la Renta Inicial (*Petition to Determine Eligibility to Set Initial Rent*), Regulación, 1018, si existe alguna duda acerca de si la desocupación le permitía reunir los requisitos; en caso contrario, el dueño de la vivienda no puede fijar la renta inicial del siguiente arrendamiento. Esta petición también se puede utilizar para determinar si el “último ocupante” desalojó la unidad y por tanto dio al dueño de la vivienda la oportunidad de fijar una nueva renta. (Vea “Cambios Parciales del Arrendamiento” más adelante.)

Usted puede buscar en la base de datos del Departamento de la Renta de nuestro sitio electrónico para averiguar el límite aparente de la renta de unidades de vivienda que estén sujetas al control de la renta. Si desea averiguar cómo **certificar** el límite de la renta, vea la sección *Certificación de los Límites de la Renta*” más adelante.

Los inquilinos “que no ocupen la unidad” no gozan de la protección de los límites de la renta. Sólo un inquilino que ocupe una unidad como su principal vivienda goza de las garantías de la Ordenanza sobre la Renta. Las unidades de renta que se mantengan principalmente como vivienda de renta secundaria, como las casas o departamentos pequeños de uso ocasional o las casas vacacionales o con fines principalmente no residenciales (como almacén o para su uso comercial o como despacho) no están sujetas al control de la renta. Un dueño de la vivienda que solicite que el Departamento de la Renta dictamine que un inquilino no ocupa la unidad como residencia principal puede presentar una Petición para la Determinación de la Condición de la Ocupación. (*Petition for the Determination of Occupancy Status*) (Regulaciones 524 y 525.)

Los aumentos al límite de la renta

Los límites a la renta se pueden aumentar mediante ajustes generales anuales o por montos otorgados por medio de una petición de Ajuste Individual de la Renta (*Individual Rent Adjustment petition*, o IRA, por sus siglas en inglés).

Los ajustes generales anuales (AGA, por sus siglas en inglés)

Cada primero de enero se aumentan los límites a la renta mediante un ajuste general anual, el cual, a partir del 2005, es el 65 por ciento del aumento en el Índice de Precios al Consumidor (*Consumer Price Index*) para el área metropolitana. Para alrededor del 31 de octubre de cada año, el Departamento de la Renta publica el monto del AGA que entrará en vigor a partir del mes de enero siguiente. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.110.)

Un dueño de la vivienda debe cumplir con la Ordenanza y las Regulaciones antes de poner en práctica un ajuste general anual (AGA) de la renta. Esto significa que:

- La vivienda está registrada, es decir, se han llenado los formularios correspondientes y no hay ninguna cuota ni multa pendiente,
- La renta que se cobre no supera el límite legal de la renta, y
- La unidad no tiene problemas graves que requieran reparación ni hay violaciones al código de vivienda pendientes.

Un dueño de la vivienda debe notificar por escrito al inquilino al menos 30 días antes del aumento a la renta, en el formato requerido por la Orden del Departamento de la Renta para los ajustes generales anuales (*Board's AGA Order*). Si el inquilino tiene un arrendamiento con plazo definido, a menos que dicho arrendamiento permita el aumento, el dueño de la vivienda tendrá que esperar hasta el vencimiento del periodo de arrendamiento para aplicar el AGA. Los AGA otorgados desde 1981 se enumeran al final de los capítulos 4 al 6.

Desde el año 2000, a los dueños de vivienda no se les han otorgado AGA para unidades para las cuales hayan fijado la renta inicial durante el año natural anterior. Dichos AGA no se pueden imponer en años posteriores tampoco. Por ejemplo, a un dueño de la vivienda se le prohíbe permanentemente imponer el AGA del 2000 en una unidad a la que se le haya fijado la renta inicial en 1999.

Resolución de emergencia para víctimas de los desastres

En octubre del 2005, el Departamento de la Renta promulgó una resolución que permite a los dueños de vivienda rentar a las víctimas de los huracanes Katrina y Rita a tarifas temporalmente por debajo del mercado, sin perder el derecho a aumentar posteriormente la renta a tarifas de

mercado. Esta resolución invocó las disposiciones de la Regulación 1017 reciente, la cual autorizaba dicha legislación de emergencia. Los dueños de vivienda deben obtener los formularios correspondientes del Departamento de la Renta, además de una lista de verificación, antes de rentar a las víctimas de los desastres.

Las Peticiones para los Ajustes Individuales de la renta (IRA, por sus siglas en inglés)

Los dueños de vivienda pueden solicitar al Departamento de la Renta aumentos a los límites de la renta, aunque cuando esté vigente el descontrol de la desocupación, hay un menor énfasis en la obtención de los aumentos a la renta por medio del proceso de petición de IRA. Los motivos para presentar una petición IRA del dueño de la vivienda incluyen:

- Un aumento en el número de inquilinos del máximo permitido para la unidad o que vivan realmente en la unidad con el conocimiento del dueño de la vivienda entre el 1° de junio de 1979 y el 31 de mayo de 1980, o bien, para los arrendamientos que hayan comenzado a partir del 1° de enero de 1999, del máximo permitido al inicio del arrendamiento. (Regulación 1270).
- Cambios en el espacio de la vivienda o en los servicios a la vivienda de lo que se proporcionaba el 31 de mayo de 1980, o bien, para los arrendamientos que comenzaron a partir del 1° de enero de 1999, de lo que se proporcionaba al principio del arrendamiento. (Regulación 1269.)
- Una renta baja en términos históricos (HLR, por sus siglas en inglés). (Regulación 1280).
- Mejoras a la vivienda. (Regulación 1267.)
- Ajustes y/o mantenimiento de los ingresos netos de operación (réditos justos).
- (Regulación 1262, Regulación 1264.)
- Restauración de los ajustes generales anuales perdidos (Regulación 1278.)

La reducción de los límites a la renta

Las peticiones para el Ajuste Individual de la Renta de los Inquilinos (IRA, por sus siglas en inglés)

Los inquilinos pueden pedir al Departamento de la Renta una reducción del límite de la renta, y generalmente lo hacen a causa de **violaciones al código de vivienda, problemas de habitabilidad o una reducción en el espacio habitable o de los servicios a la vivienda**. (Regulación 1269.) El proceso de petición se puede utilizar para obtener reducciones a la renta para compensar por dichos problemas y motivar al dueño de la vivienda a corregir los defectos físicos o restaurar espacios o los servicios. Otros motivos para presentar una petición IRA del inquilino son:

- La renta ilegalmente alta, un depósito de seguridad no reembolsado (Regulación 1271), y el incumplimiento en el pago de los intereses sobre el depósito de seguridad (Regulaciones, Capítulo 7).
- El deterioro considerable de la unidad, la falta de servicios adecuados por parte del dueño de la vivienda, o la falta de servicios que todas las partes acordaron iba a proporcionar el dueño de la vivienda en el contrato original, ya sea escrito o verbal. (Regulación 1269).
- Una reducción en el número de inquilinos que se permiten en la unidad de lo que se permitió el 31 de mayo de 1980, o bien, para los arrendamientos que comiencen a partir del 1° de enero de 1999, de lo que se permitió al principio del arrendamiento. (Regulación

Las audiencias

Una vez que se presente la petición, la parte contraria tiene un tiempo limitado para presentar una objeción a la petición. Si no se presenta una objeción y un funcionario de audiencia puede emitir un dictamen sin testimonio, la petición se decidirá de manera administrativa, es decir, sin una audiencia. De lo contrario, se efectuará una audiencia, en la cual un funcionario de audiencia imparcial escuchará el testimonio y recibirá evidencia por escrito acerca de los temas que se plantean en la petición. En cualquiera de los casos, el funcionario de audiencia expedirá un dictamen por escrito que otorgue o deniegue los aumentos o decrementos en los límites a la renta. El dictamen de un funcionario de audiencia se puede apelar ante los nueve integrantes del Departamento de la Renta. Las partes pueden suscribir un acuerdo negociado para resolver los temas que se plantean en la petición. En este caso, el funcionario de audiencia redactará el acuerdo negociado como dictamen, con base en el acuerdo, el cual no podrá apelarse. Si desea más información y revisar y descargar los formularios para la petición, vaya a la sección Peticiones y formularios (*Petitions and Forms*) en nuestro sitio electrónico. Las peticiones IRA y los procedimientos de la audiencia son regulados por el Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.120 y el capítulo 12 de las regulaciones.

La certificación de los límites a la renta

Los límites a la renta que han sido certificados o determinados mediante un dictamen final del Departamento de la Renta respecto a una petición, no se pueden modificar de manera retroactiva, a menos que haya evidencia de declaraciones falsas o fraude.

Los límites a la renta de la mayoría de las unidades de renta registradas en Berkeley se certificaron en 1987, después que el Departamento de la Renta expidió Notificaciones de las Rentas Máximas Legales Aparentes (*Notices of Apparent Maximum Lawful Rents*). Una certificación anterior del límite a la renta generalmente no pertenece a ninguna unidad que haya estado desocupada desde el 1º de enero de 1996.

Un dueño de vivienda o inquilino de una unidad para la cual los límites de la renta no hayan sido certificados, o que desee que se le certifiquen los límites a la renta posteriores, puede presentar un Certificado de las Tarifas de la Renta Permitidas (*Request for Certificate of Permissible Rent Levels*). No se cobra una cuota por el Certificado si los límites a la renta nunca han sido certificados. En caso contrario, se cubra una cuota mínima.

Un dueño de la vivienda o inquilino puede impugnar un Certificado si presenta una petición para apelar el Certificado. Vaya a Peticiones y Formularios (*Petitions and Forms*) en nuestro sitio electrónico para obtener más información y formularios.

4. Los subarrendamientos y el reemplazo de los cohabitantes (compañeros de casa)

Los subarrendamientos en general

Subarrendar (*sublet o sublease*) es rentar parte de una vivienda a otra persona durante todo o parte del plazo del arrendamiento, o rentar la vivienda completa a otra persona durante parte del plazo del arrendamiento. Por lo tanto, existe un forma de subarrendamiento cuando el inquilino principal (“*master tenant*”) admite a un cohabitante, o compañero(a) de casa, cuyo nombre no aparezca en el contrato de renta y quien le paga la renta al inquilino principal, o cuando el inquilino principal le renta la unidad a otro durante la ausencia del inquilino. El inquilino principal conserva sus obligaciones para con el dueño de la vivienda de cumplir con los requisitos del arrendamiento. Un inquilino principal que admita a un cohabitante no puede cobrar más que una cantidad sustancialmente proporcional al espacio que ocupe el subinquilino (Regulación 1003 (C)), y un inquilino principal que subarrende la vivienda completa no puede cobrar al subinquilino más que la renta que legalmente se deba y sea pagadera al dueño de la vivienda (Regulación 1003 (B)).

Un inquilino puede subarrendar la unidad si el contrato de arrendamiento no prohíbe explícitamente el subarrendamiento. Si el contrato de renta dispone que se permite el subarrendamiento, con autorización del dueño de la vivienda, dicho dueño de la vivienda puede retirar su consentimiento únicamente cuando él o ella tenga una objeción razonable al subinquilino propuesto. La responsabilidad en términos financieros del subinquilino propuesto o los antecedentes del mismo como inquilino son ejemplos de objeciones razonables.

Precaución: Cuando los términos del contrato de arrendamiento lo prohíban explícitamente, el subarrendamiento de toda la vivienda por parte de un inquilino principal que no habite en la vivienda puede ser una violación del arrendamiento y justificar el desalojo. Si tiene preguntas acerca de si el arrendamiento permite el subarrendamiento, solicite asesoría legal.

Reemplazo de los inquilinos

Un dueño de vivienda generalmente debe permitir que el inquilino original reemplace a un inquilino cuya ocupación de la vivienda haya sido autorizada por el arrendamiento. Si el arrendamiento requiere que el dueño de la vivienda autorice el subarrendamiento, el dueño de la vivienda puede oponerse al reemplazo del inquilino únicamente si el dueño de la vivienda tiene un motivo razonable para hacerlo. Si un dueño de vivienda se opone sin razón al reemplazo de un cohabitante que vaya a mudarse, el inquilino que permanece puede pedir al Departamento de la Renta una reducción de la renta. (Vea la Regulación 1270(C).) Un dueño de vivienda no tiene que tener causa justificada para desalojar a un inquilino que reemplace a un cohabitante sin el consentimiento del dueño de la vivienda, si el dueño de la vivienda retiene sin razón el consentimiento al subinquilino, el inquilino permanece en la unidad y el número de ocupantes de la unidad no excede el número de ocupantes que permitía tener el contrato de arrendamiento en el principio, o bien, las regulaciones del Departamento de la Renta, según cual sea mayor. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.130.A2.) Un dueño de vivienda que obliga a los inquilinos restantes a desalojar la unidad, al rehusarse a permitir que se reemplace al cohabitante,

no tiene derecho a un aumento en la desocupación, debido a que la desocupación no fue voluntaria.

Los cambios parciales en el arrendamiento o de los inquilinos: cuándo se puede imponer un cambio en la desocupación

Con frecuencia surge la pregunta acerca de cuándo un dueño de la vivienda puede poner en práctica un aumento en la desocupación bajo la Ley Costa-Hawkins, cuando varios inquilinos rentan una unidad en conjunto, y son reemplazados con el paso del tiempo por nuevos inquilinos. La unidad puede no estar completamente desocupada durante estos cambios en el inquilinato. A los nuevos inquilinos se les considera subinquilinos de los ocupantes originales **siempre y cuando no firmen un contrato de arrendamiento o renta con el dueño de la vivienda**, y el dueño de la vivienda pueda aumentar la renta cuando la unidad se encuentre ocupada exclusivamente por subinquilinos que no hayan vivido allí antes de 1996. Por ello, un dueño de la vivienda puede imponer un aumento a la desocupación (por ejemplo, fijar una nueva renta inicial) al dar un aviso con 30 días de adelanto si (1) ha habido un reemplazo completo de los ocupantes originales; (2) ninguno de los ocupantes que permanecen residieron legalmente en la unidad antes del 1° de enero de 1996; (3) ninguno de los ocupantes que permanecen ha firmado un contrato de arrendamiento o renta con el dueño de la vivienda; y (4) el dueño de la vivienda no ha aceptado el pago de la renta después de recibir la notificación por escrito del último ocupante original de que él o ella se ha mudado de la unidad o que lo hará de manera permanente. (Regulación 1013 (O).) (Por ello, si los subinquilinos ocultan el hecho que el último ocupante original se ha mudado permanentemente de la unidad, la aceptación de la renta por parte del dueño de la vivienda no constituye una renuncia al derecho a imponer un aumento a la desocupación.) El dueño de la vivienda puede diferir la imposición de un aumento a la ocupación hasta seis meses después de recibir la notificación por escrito de la salida del último ocupante original, al acordar hacerlo por escrito con los inquilinos restantes.

Cuando el dueño de la vivienda impone ilegalmente un aumento a la desocupación, los inquilinos en ese momento se vuelven un grupo de nuevos inquilinos “originales”, a quienes se aplican las mismas reglas respecto al aumento de la desocupación.

De acuerdo con la Regulación 1013 (O)(5), cuando un dueño de vivienda renta una unidad y coloca el nombre de sólo uno de los inquilinos en el contrato de arrendamiento, pero autoriza que más de un inquilino ocupe la unidad, a **todos** los inquilinos que ocupen la unidad dentro del siguiente mes, con el permiso expreso o implícito del dueño de la vivienda, se les considera “ocupantes originales”. Esto abarca situaciones en las que el dueño de la vivienda entrevista a varios prospectos de inquilino, acepta verbalmente a un grupo de ellos, pero sólo le pide a unos de ellos que firmen el contrato de arrendamiento; y cuando un dueño de la vivienda suscribe un contrato de arrendamiento con un solo inquilino principal, a quien se le permite subarrendar a varios cohabitantes. En cualquiera de estos casos, el dueño de la vivienda no tiene derecho a aumentar la renta simplemente debido a que el inquilino que firme o el inquilino principal se mude de la unidad permanentemente.

5. Los depósitos de seguridad: las leyes estatales y locales

La ley estatal respecto a los depósitos de seguridad

El artículo 1950.5 del código civil regula los depósitos de seguridad residenciales. Un dueño de vivienda tiene autorizado deducir del depósito de seguridad del inquilino sólo la cantidad que sea **razonablemente** necesaria para (1) cubrir el incumplimiento en el pago de la renta, (2) la proporción de daños provocados por el inquilino o un huésped del inquilino causados por otra causa distinta al desgaste ordinario, (3) efectuar la limpieza necesaria (para los arrendamientos que comiencen después del 1º de enero del 2003, la cual se define como el grado de limpieza necesaria para devolver la unidad al mismo grado de limpieza que tenía al comienzo del arrendamiento), y (4) si el contrato de arrendamiento lo permite, cubrir el costo de restaurar o reemplazar los bienes en propiedad (incluyendo las llaves) o los muebles, sin incluir el desgaste ordinario.

En un momento razonable, después de que una de las partes notifique de la terminación del arrendamiento o antes que se venza el arrendamiento, el dueño de la vivienda debe notificar al inquilino por escrito del derecho del inquilino a solicitar una inspección inicial de la unidad y estar presente en la inspección. El propósito de la inspección es identificar la limpieza necesaria que debe efectuar el inquilino antes de mudarse para evitar deducciones al depósito de seguridad. El dueño de la vivienda no tiene la responsabilidad de efectuar una inspección inicial si el inquilino no la solicita. Si se solicita una inspección, ésta debe efectuarse en un momento acordado mutuamente, no antes de dos semanas antes que se venza el arrendamiento. Si no es posible acordar la oportunidad para efectuarla, el inquilino puede cancelar la inspección o permitir que la inspección se efectúe en su ausencia. El dueño de la vivienda debe dar notificación de la inspección 48 horas por adelantado, a menos que el inquilino renuncie a este requisito por escrito.

Inmediatamente después de la inspección, el dueño de la vivienda debe darle al inquilino (o dejar en la unidad si el inquilino está ausente) una lista pormenorizada de las reparaciones y limpieza que necesite efectuar para evitar las deducciones autorizadas. La notificación debe incluir el texto del Artículo 1950.5, inciso (b) (donde se expongan las deducciones autorizadas al depósito de seguridad, arriba mencionadas). El inquilino puede, entonces, antes del vencimiento del arrendamiento, remediar las deficiencias identificadas. El dueño de la vivienda puede utilizar el depósito para las deducciones autorizadas que se desglosaron en el estado de cuenta que no se hayan remediado, que hayan surgido después de la inspección inicial o que no se hayan identificado durante la inspección, debido a que estaban ocultas por las pertenencias del inquilino.

Dentro de **tres** semanas desde que el inquilino (o inquilinos) abandonen la unidad,² el dueño de la vivienda debe (1) proporcionar al inquilino una declaración por escrito desglosando la cantidad y el propósito de cualquier parte del depósito de seguridad que se reclamó y utilizó; y (2) devolver cualquier porción restante del depósito de seguridad al inquilino.

Si más de \$125 se deducen del depósito para la limpieza y reparaciones en conjunto, el dueño de

² Cuando varios inquilinos cohabitan y han pagado un depósito en conjunto, el inquilino no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la unidad se devuelva al dueño desocupada.

la vivienda debe anexar al estado de cuenta desglosado, copias de documentos que muestren los cargos y costos incurridos para la limpieza y reparación de la unidad. Si el dueño de la vivienda o su empleado o empleados efectuaron el trabajo, la declaración debe describir los trabajos efectuados, el tiempo dedicado y la tarifa por hora razonable que se haya cobrado. Si alguna otra persona o compañía efectuó el trabajo, el dueño de la vivienda debe proporcionar su nombre, domicilio y número de teléfono, además de una copia de su cuenta, factura o recibo por el trabajo efectuado. Una deducción por materiales o provisiones debe incluir una copia de la cuenta, factura o recibo.

El inquilino puede renunciar al requisito de la documentación por escrito, pero aún así, el inquilino puede, dentro de los 14 días de haber recibido el estado de cuenta desglosado del dueño de la vivienda, solicitar cualquier documento faltante, y el dueño de la vivienda debe proporcionarlo en un plazo de 14 días de haber recibido la solicitud.

En caso de que a 21 días de haberse desalojado la unidad no se puedan efectuar de manera razonable las reparaciones necesarias, o si el proveedor de servicio no proporciona la documentación, el dueño de la vivienda puede deducir una cantidad con base en un cálculo de los cargos efectuado de buena fe, y proporcionar la documentación requerida en un plazo de 14 días desde que termine de efectuar las reparaciones u obtenga la documentación.

Toda correspondencia al inquilino después del vencimiento del arrendamiento debe enviarse al nuevo domicilio del inquilino. Si el inquilino no proporcionó un nuevo domicilio, la correspondencia debe, por ley, enviarse al inquilino al domicilio desocupado. Por lo tanto, para evitar el riesgo de que el depósito no se remita del viejo domicilio al nuevo, se exhorta a los inquilinos a que le proporcionen al dueño de la vivienda su nuevo domicilio al mudarse. Un inquilino que no reciba el reembolso y un estado de cuenta en un plazo de tres semanas, o dispute el monto reclamado por el dueño de la vivienda, puede demandar al dueño de la vivienda por el monto en disputa (en el tribunal de reclamos menores, si la cantidad es menor de \$5,000) y hasta el doble del monto del depósito por la retención “de mala fe” (por ejemplo, se rehúsa sin razón a su devolución) de cualquier depósito de seguridad. En el tribunal, el dueño de la vivienda tiene que comprobar que fue razonable retener cualquier cantidad.

Un depósito de seguridad para una unidad residencial se define como cualquier pago, cuota, depósito o cargo que se imponga al comienzo de un arrendamiento como pago adelantado de la renta, o para utilizarse con cualquier propósito, incluyendo el cubrir el incumplimiento del pago de la renta, la reparación de daños provocados por el inquilino o la limpieza. Esto no incluye una cuota de solicitud o de evaluación, que no debe exceder \$30. El pago del primer mes de renta no se considera depósito de seguridad, pero cualquier monto que se pague en exceso del primer mes de renta (incluyendo aquello a lo que se denomina “la renta del último mes”) se considera parte del depósito. Por lo general, un depósito de seguridad no puede exceder dos veces la renta mensual de una unidad no amueblada o tres veces la renta mensual de una unidad amueblada. Es ilegal que un contrato de renta disponga que el depósito de seguridad no es reembolsable.

El dueño de la vivienda que venda una vivienda de renta primero debe:

- 1) transferir el depósito al nuevo inquilino; o bien
- 2) devolver el depósito al inquilino.

En cualquier de los casos, el dueño de la vivienda que vende puede deducir cualquier cantidad

indicada por reclamos legales, y debe proporcionar al inquilino una contabilidad desglosada de las cantidades deducidas y la documentación correspondiente descrita anteriormente. Si el vendedor transfiere todo o parte del depósito al nuevo dueño de la vivienda, el vendedor debe también notificar al inquilino de la transferencia, junto con el nombre, el domicilio y el número de teléfono del nuevo dueño de la vivienda. Todas las notificaciones deben entregarse al inquilino por correo de primera clase o entrega personal. Si no se reembolsa ni transfiere el depósito, tanto el dueño de la vivienda anterior como el dueño de la vivienda nuevo comparten la responsabilidad para con el inquilino por el monto total.

Las leyes de Berkeley respecto a los depósitos de seguridad y el interés sobre los depósitos

Las disposiciones de la Ordenanza sobre la Estabilización de la Renta y la Regulaciones que regulan los intereses a los depósitos de seguridad (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.070; Regulaciones 701 a 706) se aplican a todas las unidades que tengan la obligación de estar registradas y a algunas unidades que estén exentas de los requisitos del registro de la Ordenanza. Dichas unidades incluyen: aquellas edificadas después de 1980, las viviendas unifamiliares descritas en la Regulación 508, las unidades que son propiedad o son arrendadas por el Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*), y las unidades rentadas a los participantes del programa federal *Section 8*.

Una enmienda reciente a la Ordenanza exige a los dueños de vivienda guardar los depósitos de seguridad a modo fiduciario para el beneficio de los inquilinos. Los depósitos acumularán intereses simple a una tasa equivalente al promedio de las tasas de los certificados de depósito a seis meses. Los dueños de vivienda deben devolver a los inquilinos el interés acumulado hasta el 31 de octubre de cada año, cada mes de diciembre, en forma de pago en efectivo o deducción a la renta. Para el 15 de noviembre de cada año, el Departamento de la Renta publicará la tasa de interés que se haya aplicado en diciembre, la cual se basará en el promedio de los 12 meses que se vencen el 1° de noviembre. Una vez que el inquilino haya desocupado la vivienda, además de la porción correspondiente del depósito de seguridad, el dueño de la vivienda debe pagar al inquilino el saldo de cualquier interés acumulado a la tasa mensual promedio desde el 1° de noviembre a la fecha de su salida de la vivienda. El Departamento de la Renta publicará cada mes la tasa de interés correspondiente. Después de mudarse, usted puede determinar la tasa de interés pagadera sobre el depósito de seguridad con el calculador del interés de nuestro sitio electrónico.

Un inquilino que no haya recibido un reembolso de los intereses sobre el depósito de seguridad para el 10 de enero del año natural anterior puede, después de avisarle por escrito al dueño de la vivienda 15 días por adelantado de su intención de hacerlo, deducir de la renta el interés a una tasa del 10 por ciento de interés simple al año. El dueño de la vivienda puede optar por reembolsar el interés a una tasa del 10 por ciento antes de que se efectúe la deducción. (Regulación 704.)

Los dueños de vivienda no pueden incrementar el monto del depósito de seguridad de cualquier inquilino durante el plazo del arrendamiento, incluso si aumenta el límite a la renta durante dicho arrendamiento. (Regulación 705.) Una excepción se permite para que el dueño de la vivienda cobre un depósito de seguridad adicional para permitir mascotas en la unidad, si las mascotas estuvieron prohibidas anteriormente. Sin embargo, el depósito de seguridad total no puede

exceder dos veces la renta mensual de una unidad no amueblada y tres veces la renta de una unidad amueblada.

Un inquilino que no reciba el reembolso del depósito de seguridad o una contabilidad dentro de tres semanas a partir de la fecha en que desocupó la unidad, puede ya sea demandar al dueño de la vivienda en un tribunal o presentar una petición ante el Departamento de la Renta para recuperar el monto supuestamente adeudado. Vaya a Peticiones y formularios (*Petitions and Forms*) si desea más información. Cada instancia tiene sus ventajas y desventajas. A diferencia de un tribunal de reclamos menores, no se cobra una cuota por presentar una petición, y una audiencia ante el Departamento de la Renta es menos formal que un procedimiento judicial. Sin embargo, si un dueño de la vivienda se rehúsa a cumplir con el dictamen del funcionario de audiencia del Departamento de la Renta, donde se ordena el reembolso del depósito de seguridad, el inquilino tendrá que acudir al tribunal para hacer que se cumpla el dictamen del Departamento de la Renta. Además, a diferencia de un tribunal, el Departamento de la Renta no está autorizado para otorgar indemnización por la retención de “mala fe” del depósito de seguridad.

6. Los desalojos

Proceda con precaución

Los desalojos generalmente son regidos por las leyes estatales, pero la Ordenanza sobre la Estabilización de la renta impone requisitos adicionales. Los desalojos son procedimientos complejos; un dueño de la vivienda debe cumplir con las leyes estatales y locales al pie de la letra para poder desalojar a un inquilino con éxito. Además, el incumplimiento de ciertos procedimientos por parte del dueño de la vivienda puede hacer al inquilino acreedor del pago de una indemnización considerable. Los asesores del Departamento de Estabilización de la Renta brindan ayuda para ayudar a las partes a entender sus derechos y responsabilidades, **pero no proporcionan asesoría legal ni a los dueños de vivienda ni a los inquilinos respecto a los procedimientos de desalojo en un tribunal. Se exhorta a los dueños de vivienda y a los inquilinos que procuren obtener asesoría legal antes de presentar una petición de desalojo o de impugnar un intento de desalojo.** Consulte la página titulada Otros Recursos (*Other Sources*) de nuestro sitio electrónico para obtener referencias y averiguar sobre publicaciones.

La lista de verificación para los desalojos: los requisitos locales

La Ordenanza impone los siguientes requisitos (vea el Artículo 13.76.130 del Código Municipal de Berkeley B, C y D), además de los procedimientos que disponen las leyes estatales para los desalojos.

En la notificación de desalojar o la notificación de la terminación del arrendamiento, y en el citatorio y denuncia (la demanda de su desalojo):

- El dueño de la vivienda debe especificar una o más de las causas justificadas para el desalojo que aparecen a continuación.
- El dueño de la vivienda debe alegar que está en cumplimiento del Artículo 13.76.080 del Código Municipal de Berkeley (registro) respecto todas las unidades cubiertas que haya en

la vivienda (cumplimiento significa que se han pagado todas las cuotas de registro y se han llenado y archivado todos los formularios de registro), y del Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.110 (tarifas de renta legales).

- El dueño de la vivienda debe argumentar que ha cumplido sustancialmente con la garantía de habitabilidad implícita (no se requieren reparaciones importantes) para todas las unidades cubiertas en la vivienda.

El dueño de la vivienda debe presentar ante el Departamento de Estabilización de la Renta una notificación de desalojo o notificación de la terminación del arrendamiento, y un citatorio y denuncia, en un plazo de diez días a partir de la fecha en que se le entregó al inquilino o inquilinos.

Se requiere una causa justificada

Las disposiciones de “desalojo con causa justificada” (“*good cause for eviction*”) de la Ordenanza (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.130) se aplican a la mayoría de las unidades de renta en Berkeley, incluyendo algunas unidades que están exentas del requisito de registro ante el Departamento de la Renta y de los controles al límite de la renta, como: aquellas que se construyeron después de 1980, las viviendas unifamiliares descritas en la Regulación 508, las unidades que son propiedad o son arrendadas por el Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*), y las unidades de renta que se renten a los participantes del programa *Section 8* del gobierno federal.

“Causa justificada” es cualquiera de lo siguiente:

1. El inquilino incumple con el pago de la renta al cual el dueño de la vivienda tiene derecho legalmente, después de haber recibido una notificación de que pague o desocupe la unidad dentro de un periodo de no menos de tres días (también conocido como la Notificación de 3 días de pagar o desocupar).
2. Después de una solicitud por escrito para cesar la violación, el inquilino sigue quebrantando una condición importante del contrato de arrendamiento original o una nueva disposición que se había acordado mutua y voluntariamente. Sin embargo, el dueño de la vivienda no puede desalojar al inquilino por quebrantar una prohibición contra el subarrendamiento si: 1) el dueño de la vivienda ha retenido de forma no razonable el consentimiento al subarrendamiento; 2) el inquilino sigue habitando en la unidad; y 3) el número total de ocupantes no excede el número original permitido por el contrato de renta o las regulaciones del Departamento de la Renta, dependiendo de cuál sea mayor.
3. El inquilino deliberadamente provoca o permite que ocurran daños considerables a la unidad de renta, y se rehúsa a pagar o efectuar reparaciones adecuadas después de habersele pedido por escrito que lo hiciera.
4. Al vencimiento del arrendamiento con plazo fijo, el inquilino se rehúsa a firmar un nuevo contrato de arrendamiento que es esencialmente idéntico al que se venció.
5. El inquilino sigue perturbando la paz y la tranquilidad de los demás ocupantes después de haber recibido una solicitud por escrito de que cesara.

6. El inquilino, después de haber recibido una solicitud por escrito de que cesara, se rehúsa a permitirle al dueño de la vivienda el acceso a la unidad de renta en horas hábiles para que muestre, inspeccione o haga reparaciones a la unidad después de haber recibido una notificación por escrito con al menos 24 horas de adelanto.
7. El inquilino debe procurar que la unidad cumpla con el Código de Vivienda, efectuando reparaciones considerables que no se puedan hacer mientras el inquilino viva allí. (Vea los requisitos adicionales a continuación.)
8. El dueño de la vivienda ha recibido permiso para demoler la unidad.
9. El propietario con una participación registrada en la vivienda de al menos el 50 por ciento, o el/la cónyuge, el padre o la madre, o el hijo o la hija del propietario desea ocupar la unidad de renta como su principal residencia y no hay ni hubo, durante 90 días antes que se le notificara al inquilino que desocupara, una unidad desocupada semejante en ninguno de los inmuebles que sean propiedad del dueño de la vivienda en Berkeley. (Vea las condiciones adicionales en la sección “*Ocupación por parte del propietario*” más adelante.)
10. Un propietario o arrendador desee mudarse de vuelta a unidad rentada o subarrendada, según se permite en el contrato de renta con el inquilino actual.
11. Un inquilino se rehúsa a desalojar vivienda temporal que el dueño de la vivienda le haya ofrecido después de haberse concluido las reparaciones a la unidad del inquilino.
12. Un inquilino incurre en actividades ilegales en la vivienda.

La venta de la vivienda, el vencimiento del contrato de renta o un cambio en la condición de la unidad dentro del programa federal *Section 8* **no** constituyen una “causa justificada” (“*good cause*”) para el desalojo.

El embargo de una vivienda no significa automáticamente que los inquilinos deben mudarse de éste. A pesar de lo que digan los acreedores y propietarios sucesores, los inquilinos de Berkeley tienen derecho a permanecer en la vivienda a menos que haya causa justificada para su desalojo. El embargo no es una de las causas justificadas de la lista de la Ordenanza sobre la Renta.

La Ordenanza de la Ciudad que regula las conversiones de bienes raíces a condominios y arrendamientos colectivos (*tenancies-in-common*, o TIC, por sus siglas en inglés) incluye protecciones considerables para los inquilinos existentes. Lo más significativo es que las disposiciones de causa justificada para el desalojo de la Ordenanza sobre la Renta se aplican, por lo que **la mayoría de los inquilinos de viviendas convertidas no tienen que mudarse**. Un propietario que tenga planeado convertir una unidad de renta a un condominio debe notificar al inquilino de sus derechos a: 1) seguir rentando la unidad, aun si se convierte, y 2) adquirir la unidad, si lo deseara. Un inquilino en una unidad convertida a arrendamiento colectivo puede ser desalojado únicamente si el propietario con una participación del 50% por ciento o más, o el pariente acreditado del propietario, ocupará la unidad.

Antes de notificar al inquilino de desalojar para que se efectúen reparaciones importantes, el propietario debe obtener todos los permisos necesarios. Si, desde el momento en que se da el aviso, hasta que el inquilino abandona la unidad, el propietario tiene otras unidades desocupadas en Berkeley, una de estas unidades debe ofrecerse al inquilino para que la ocupe de manera temporal o permanente. Si las reparaciones se pueden terminar en 60 días o menos y el inquilino respeta un acuerdo por escrito de desalojar la unidad sin que el dueño de la vivienda incurra gasto alguno (aparte de no cobrar renta durante el periodo en que se efectúen las reparaciones), el inquilino no puede ser desalojado. Por último, al inquilino se le debe dar la opción de volver a ocupar la unidad de renta una vez que se hayan efectuado las reparaciones.

La ocupación por parte del propietario (Medida Y). La ordenanza prohíbe los desalojos para la ocupación de la unidad por el propietario o algún pariente suyo, si: (1) el inquilino ha ocupado la vivienda durante 5 años o más y el dueño de la vivienda tiene una participación del 10% o más en 5 unidades residenciales o más en Berkeley, o (2) si el inquilino tiene al menos 60 años de edad o está discapacitado(a), ha vivido en la vivienda durante 5 años o más y el dueño de la vivienda tiene una participación del 10% o más en 4 unidades residenciales en Berkeley. Si todas las unidades del inquilino están limitadas por lo anterior, un desalojo por parte del propietario o un pariente suyo para mudarse a la unidad se permite si: el dueño de la vivienda ha sido propietario de la misma durante 5 años y tiene al menos 60 años de edad o está discapacitado, o si el pariente del dueño de la vivienda tiene al menos 60 años de edad o está discapacitado.

El dueño de la vivienda debe incluir, en la notificación de la terminación, la información acerca de todas las viviendas residenciales en Berkeley en que él o ella tenga una participación como propietario del 10% o mayor, y siempre debe ofrecer al inquilino **cualquier** unidad que sea de su propiedad en Berkeley que llegue a desocuparse antes que el inquilino desocupe la unidad de renta.

El dueño de la vivienda debe proporcionar un pago de ayuda con la mudanza de \$4,500 a cualquier vivienda de bajos ingresos que tenga al menos un inquilino que haya residido en la unidad al menos un año o más, si el inquilino notifica al dueño de la vivienda y al Departamento de la Renta por escrito, en un plazo de 30 días desde que reciba la notificación de la cancelación del arrendamiento, que él o ella reclama la condición de ser inquilino de bajos ingresos de la unidad familiar.

El dueño de la vivienda debe conceder al inquilino cuyo arrendamiento concluya, el derecho a volver a ocupar la unidad cuando el dueño de la vivienda o su pariente o parientes la desocupen. Además, cuando el dueño de la vivienda o su pariente o parientes desocupen la unidad, la renta del siguiente inquilino estará limitada al límite anterior de la renta y los AGA correspondientes.

Por último, si el dueño de la vivienda retracta la notificación de terminación o suspende los procedimientos de desalojo por la ocupación de la unidad por parte del propietario o algún pariente, y el inquilino la desaloja dentro de un año a partir de la fecha de la notificación, se supondrá que el arrendamiento terminó como resultado de la notificación, y la renta del siguiente arrendamiento estará limitada al límite de la renta anterior y los AGA correspondientes.
(Regulación 1016.)

Ley Ellis. Esta ley estatal (Artículos del Código Gubernamental 7060 a 7060.7) permite a los dueños de vivienda desalojar a los inquilinos para poder retirar del mercado las unidades de

vivienda de renta. (Una ordenanza local, el Código Municipal de Berkeley, Capítulo 13.77, establece procedimientos específicos bajo la ley estatal.) Por lo general, un propietario debe retirar todas las unidades de un inmueble para poder desalojar con base a la Ley Ellis. A los inquilinos se les debe dar al menos 120 días de notificación; el periodo de notificación se amplía a un año para los inquilinos que estén discapacitados o tengan 62 años de edad o más. Anteriormente, los inquilinos de bajos ingresos, con edad avanzada o discapacitados tenían derecho a un pago de mudanza. Ahora todos los inquilinos desalojados de acuerdo con la Ley Ellis tienen derecho a los pagos de mudanza de \$8,700, divididos por igual entre los inquilinos de la unidad, con \$5,000 adicionales a las viviendas cuyos arrendamientos comenzaron antes del 1° de enero de 1999. Los inquilinos de bajos ingresos, de edad avanzada y discapacitados, así como las viviendas con niños menores de edad, que reclamen y comprueben su condición, tienen derecho a un pago de mudanza adicional de \$2,500. Los inquilinos desplazados pueden solicitar la oportunidad para volver a ocupar la unidad, esencialmente bajo las mismas condiciones que durante su arrendamiento anterior, si la unidad se vuelve a rentar dentro de diez años a partir de la fecha en que se retira del mercado. Este derecho a volver a ocupar se aplica únicamente al primer re-arrendamiento en un plazo de diez años.

Cuando un dueño de la vivienda expida una notificación de su intención de retirar las unidades de renta del mercado bajo la Ley Ellis, las rentas de todas las unidades de la vivienda se regularán durante los próximos cinco años, incluso si el dueño de la vivienda posteriormente retracta la notificación con base en la Ley Ellis. Durante este periodo, el límite a la renta puede aumentar únicamente por ajustes a la renta autorizados por el Departamento de la Renta; ninguna de las rentas podrán aumentarse a las tarifas de mercado después de la desocupación. Al término de este periodo de cinco años, el dueño de la vivienda puede tener derecho a un aumento a la renta a tarifas de mercado al término de un periodo de desocupación que reúna los criterios. (Código Civil, Artículo 1954.53 (a).)

El desalojo injustificado. De acuerdo con la Ordenanza, si un dueño de la vivienda desaloja a un inquilino para efectuar reparaciones o demoler la vivienda, y la reparación o demolición no comienza en un plazo de dos meses, o si el alegato del dueño de la vivienda fuera falso o se hiciera de mala fe, el inquilino podría entablar una demanda para mudarse de vuelta a la unidad y recibir indemnización por cualquier daño que hubiese padecido. Si el inquilino puede comprobar que la conducta del dueño de la vivienda fue deliberada, el inquilino puede recuperar \$750 o tres veces el valor de los daños reales, según cual fuera el monto mayor. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.150 B.)

Se supone que existe mala fe si un dueño de la vivienda desaloja con el pretexto de que él o ella, o bien alguno de sus parientes, piensa mudarse a la unidad, y el propietario o su pariente no se muda a la unidad dentro de los tres meses de haber desocupado la unidad el inquilino, ni ocupa la unidad como residencia principal durante al menos 36 meses consecutivos. (Código Municipal de Berkeley 13.76.130 A.9.g.) Además, bajo la ley estatal, un inquilino que pueda demostrar la intención fraudulenta de no residir en la vivienda durante al menos seis meses puede recibir una indemnización adicional. (Código Civil, Artículo 1947.10.) Si una unidad que ha sido retirada del mercado bajo la Ley Ellis se vuelve a rentar dentro de dos años desde la fecha de su retiro, los inquilinos desplazados pueden entablar una demanda para que se les indemnice por los daños producidos por el desplazamiento; si la unidad se vuelve a rentar dentro de más de dos, pero menos de 10 años desde la fecha de su retiro del mercado, los inquilinos desplazados pueden entablar una demanda para que se les indemnice, si el propietario no les ofreció la oportunidad

de volver a rentar la unidad. (Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.77.040.)

El proceso de desalojo

La siguiente es una crónica cronológica de un procedimiento de desalojo normal. Recuerde que el Departamento de la Renta no proporciona asesoría legal acerca de las demandas por un desalojo, y que el siguiente proceso es regulado por las leyes estatales y está sujeto a su modificación.

- **Notificación de desalojo**

El propietario de la vivienda le da al inquilino una notificación por escrito tres días antes de que tiene que desalojar o remediar (es decir, pagar la renta o cumplir con el contrato de arrendamiento); o una notificación 30 días antes de la cancelación por otras causas justificadas bajo la Ordenanza de la Renta (se requiere una notificación de 60 días si el arrendamiento duró más de un año); o bien una notificación 120 días antes bajo la Ley Ellis (se requiere una notificación un año antes si el inquilino está discapacitado o tiene 62 años o más). Los días se cuentan a partir del día después que el inquilino recibe la notificación; si el último día cae en un sábado, domingo o día feriado oficial, el inquilino tiene hasta el siguiente día hábil para desalojar.

- **El propietario presenta una denuncia ante el tribunal**

Una vez que se vence el plazo de la notificación sin que el inquilino haya cumplido, el propietario puede presentar documentos ante el tribunal, llamados Citatorio y Denuncia de Retención Ilegal (*Summons and Complaint for Unlawful Detainer*) los cuales promueven el proceso de desalojo.

- **Al inquilino se le hace entrega del Citatorio y Denuncia (*Summons and Complaint*)**

Se le entrega al inquilino una copia del Citatorio y Denuncia, generalmente por medio de entrega personal.

- **El inquilino archiva una respuesta**

El inquilino tiene cinco días para archivar una respuesta ante el tribunal. Los sábados y domingos se incluyen en el conteo de los cinco días, mas no los días feriados del tribunal. Si el quinto día cae en un sábado o domingo, la respuesta se puede archivar el siguiente día hábil. (Si el inquilino no responde por escrito con el Citatorio y Denuncia dentro del plazo requerido, entonces el propietario probablemente ganará la demanda por **incumplimiento**.)

- **El juicio**

Si el inquilino ha archivado una respuesta por escrito, se fija una fecha para una audiencia ante un juez, o un juez y un jurado. Tanto el inquilino y el dueño de la vivienda aparecen ante el tribunal para alegar el caso.

Si el propietario de la vivienda gana el juicio por merito propio o por incumplimiento del inquilino: Al propietario se le otorga la posesión de la vivienda, y es posible que al inquilino se le ordene pagar los adeudos de la renta. Si el inquilino no se muda de la unidad de manera voluntaria, el propietario puede pedirle al juez que expida un **decreto de posesión** (*writ of possession*), el cual autoriza al alguacil **desalojar** al inquilino. El alguacil le hace entrega al inquilino de la notificación de que se tiene que mudar de la unidad en un plazo de cinco días. Si

el inquilino no se muda, el alguacil obligará al inquilino a desocupar la vivienda. El inquilino no podrá regresar a la vivienda.

Si el inquilino gana: El inquilino permanece en la unidad.

Actos impropios del dueño de la vivienda

Un dueño de la vivienda no puede tomar represalias contra un inquilino por ejercer su derecho o derechos bajo la Ordenanza ni otras leyes. Las “represalias” pueden tomar la forma del intento de desalojar al inquilino, aumentar la renta, rehusarse a renovar el arrendamiento o amenazar con hacer alguna de estas cosas. Los actos del inquilino que gozan de las garantías que marca la ley incluyen el reportar las violaciones al código de vivienda o presentar una petición ante el Departamento de la Renta. Los motivos del dueño de la vivienda para tomar represalias pueden servir de defensa ante los intentos de desalojo.

Los “desalojos por su propia cuenta” (“*self-help evictions*”), es decir, el obligar a un inquilino a que desocupe una unidad sin orden judicial, quedan prohibidos en California. Es ilegal que un dueño de la vivienda:

- Retire las puertas o ventanas exteriores,
- Impedir al inquilino el acceso a la unidad de renta con el cambio de las cerraduras,
- Retirar las pertenencias personales del inquilino de la unidad de renta, o
- Cortar el suministro de servicios a la unidad para tratar de impedir que el inquilino haga uso de las instalaciones.

Un dueño de la vivienda no puede tratar de obligar a un inquilino a que desaloje la unidad por medio del robo, el fraude o la extorción, ni con el uso de la fuerza, las amenazas ni la conducta amenazante que interfiera con el derecho del inquilino a disfrutar de las instalaciones con tranquilidad. Sin embargo, sí permite dar una advertencia hecha de buena fe de que la conducta del inquilino quebranta o puede quebrantar el arrendamiento o las leyes aplicables, o bien, una explicación de las condiciones del arrendamiento o de las leyes aplicables, cuando se permita.

Un dueño de la vivienda no puede exigir ni cobrar la renta, ni expedir una notificación del aumento a la renta, ni expedir una notificación tres días por adelantado de que se pague la renta o se desocupe la unidad a menos que existan **todas** las siguientes condiciones:

- La unidad no cumple notoriamente con las condiciones necesarias para su arrendamiento que se enumeran en el Artículo 1941.1 del Código Civil, si cuenta con la presencia peligrosa de plomo o si se considera o se ha declarado que la unidad no reúne los requisitos debido a una condición que se enumera en el Artículo 17920.3 del Código de Salud y Seguridad (*Health and Safety Code*), (como por ejemplo, la insalubridad o la invasión de plagas) que ponga en peligro la vida, la salud, los bienes, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes de la unidad;
- El dueño de la vivienda ha recibido un citatorio por escrito que le instruye que remedie el problema o repare las condiciones que incumplen con las normas;
- Las condiciones han existido durante más de 35 días después que se expidió el citatorio y no hay causa justificada para demorar la reparación de las mismas; y
- Las condiciones no fueron provocadas por el inquilino.

Un inquilino que está en vías de ser desalojado puede afirmar, como defensa, que el dueño de la vivienda no proporcionó una unidad digna de ser rentada o que incumplió con la garantía implícita de habitabilidad. Además, un dueño de la vivienda que trate de desalojar a un inquilino por falta de pago de la renta, cuando se den todas las condiciones anteriores, tiene que hacerse responsable de los honorarios y gastos del abogado del inquilino.

Un inquilino que es objeto del desalojo ilegal puede entablar una demanda para recuperar la posesión de la unidad e indemnizar los daños. Un inquilino debe comunicarse con un abogado o grupo que defiende los derechos de los inquilinos, si el dueño de la vivienda toma represalias o intenta obligarle a él o ella a que desaloje sin pasar por el proceso de desalojo.

Ajustes generales anuales (AGA, por sus siglas en inglés) de 1981 al 2013

- 1981:** 5% Ó 6.2% si el propietario pagó por la calefacción
- 1982:** 9% o más, si el dueño de la vivienda pagó por el gas y la luz, incluyendo la calefacción, un aumento adicional como sigue:
- | | | | |
|-------|-------------|-------|-------------------------|
| \$4: | estudio | \$7: | una recámara |
| \$9: | 2 recámaras | \$10: | tres recámaras |
| \$12: | 4 recámaras | \$16: | casa con tres recámaras |
- Bono de 1% por cada año en que se difiere el AGA de 1982*
- 1983:** 4.75% Ó 5% si el dueño de la vivienda pagó la luz o el gas
- 1984:** 0%
- 1985:** 2%
- 1986:** 3% más \$2.50 al mes
- 1987:** 3.5%
- 1988:** \$25.00 al mes Ó \$15.00 al mes para los hoteles residenciales
- 1989:** 3% OR 3.5% si el dueño de la vivienda pagó el gas, la luz o la calefacción de la unidad
- 1990:** \$16.00 al mes
- 1991:** 4% Ó \$17.00 al mes, dependiendo de cuál es mayor
- 11/1/91:** 1991 ajuste inflacionario (aumento “Searle”): 45% de la renta del 31 de mayo de 1980
- 1992:** \$26.00 al mes
- 1993:** \$20.00 al mes
- 1994:** \$18.00 al mes
- 1995:** 1.5%
- 1996:** 1%
- 1997:** 1.15%
- 1998:** 0.8%
- 1999:** 1% Ó \$8.00 al mes, dependiendo cuál sea menor
- 2000:** \$6.00 al mes *
- 2001:** \$10.00 al mes, más \$8.00 si el dueño de la vivienda paga por la calefacción *
- 2002:** 3.5% Ó \$30.00 al mes, dependiendo cuál sea el menor, más \$9.00, si el dueño de la vivienda paga por la calefacción*
- 2003:** 0%
- 2004:** 1% más \$3.00 al mes si la renta inicial se fijó de acuerdo a la Ley Costa-Hawkins entre el 1° de enero de 1999 y el 31 de diciembre de 2002, Ó 1.5% más \$3.00 al mes para todas las unidades *
- 2005:** 0.9% *
- 2006:** 0.7% *
- 2007:** 2.6% *
- 2008:** 2.2% *
- 2009:** 2.7% *
- 2010:** 0.1% *
- 2011:** 0.7% *
- 2012:** 1.6% *
- 2013:** 1.7% *

- Las AGA para estos años no se pueden aplicar a ninguna unidad cuya renta inicial se haya fijado a partir del 1° de enero del año anterior.

Calendario general

1° de enero	El ajuste general anual (AGA), calculado de acuerdo a la fórmula que se expone en la Ordenanza sobre la Renta, aumenta el límite legal de la renta de unidades que reúnan los requisitos.
Principios de la primavera	Se envían las notificaciones sobre el límite legal de la renta a los inquilinos y dueños de vivienda.
Fines de mayo	Se envía por correo a los dueños de vivienda el cobro de la cuota anual de registro.
1° de julio	Se vence el plazo para el pago de la cuota de registro anual de los dueños de vivienda.
Alrededor del 31 de octubre	El Departamento de Estabilización de la Renta publica el Ajuste General Anual para el año entrante.
Para el 15 de noviembre	El Departamento de Estabilización de la Renta publica la tasa de interés que deberá utilizarse para calcular los intereses de los depósitos de seguridad.
Fines de noviembre	Se envía la información a los dueños de vivienda y a los inquilinos acerca del siguiente AGA.
Para el 31 de diciembre	La mayoría de los dueños de vivienda dan una notificación de 30 días para la implementación del siguiente AGA el 1° de enero.
Diciembre	Los dueños de vivienda deben reembolsar el interés acumulado por el depósito de seguridad (como crédito a la renta o como pago en efectivo).