

NOTICIAS DE LA MESA DE CONTROL DE RENTAS

Enero 2002

Nueva Ley Estatal que afectara a Propietarios e Inquilinos

Una ley Estatal nueva (S.B.985) efectiva el primero de Enero de 2002, impone nuevas obligaciones a todos los propietarios de viviendas de alquiler en el Estado de California.

Entre otras cosas, la ley requiere que propietarios incluyan cierta informacion en sus noticias de desalojamiento y en sus contratos de alquiler. Esta informacion incluye el nombre del propietario o de su agente, su direccion, su numero telefonico, a quien y como se debe pagar la renta, y la persona a la que se le pueden servir documentos oficiales.

Ademas, esta ley requiere a los propietarios que provean al inquilino con una copia del contrato de alquiler dentro de los 15 dias de la fecha de la firma, y tambien da derecho al inquilino a pedir una copia de su contrato de alquiler una vez al ano. Si no existe un contrato escrito, el propietario o su agente debera de proveer una declaracion escrita conteniendo toda la informacion necesaria. Las siguientes son las obligaciones requeridas:

1. El nombre, direccion y numero telefonico de cada persona encargada de dirigir la propiedad y encargada de recibir notificaciones oficiales, tienen que estar incluido en el contrato de arrendamiento (o declaracion) o debera de estar publicada en dos lugares conspicuos de la propiedad.
2. El contrato de arrendamiento o declaracion, tiene que incluir el nombre, direccion y numero telefonico de la persona designada para recibir los pagos de la renta. Si esta informacion no es proveida, el inquilino podra pagar la renta a la persona con la que entro en el contrato de alquiler.
3. A menos que el contrato de alquiler especifique lo contrario, cualquier forma de pago (e.j. efectivo, cheque o giro) sera considerada aceptable! En el caso en que la renta sea pagada personalmente, el acuerdo tiene que incluir el dia y la hora en que se debe de efectuar el pago de la renta. Si la renta solamente puede ser pagada por correo, la renta se considera pagada el dia en que fue depositada en el correo si el inquilino obtiene un "Certificado de Envio". Si la renta debe ser pagada en una institucion bancaria, esta oficina debe de estar ubicada no mas de 5 millas de la residencia del inquilino.
4. Esta ley obliga a todos los propietarios en el Estado a proveer a sus inquilinos con copias del contrato de alquiler dentro de los 15 dias de la fecha en que se firmo. Si el inquilino pide al propietario una copia del contrato, esta debera ser proveida en 15 dias o menos. El inquilino solo tiene derecho a demandar una copia al ano. En caso de que el contrato no fue por escrito, el propietario esta obligado a proveer una declaracion por escrito que contenga la informacion requerida.

Requisito Para Noticias de 3-Dias Para Desalojar

Cada Noticia de Desalojo de 3-Dias, tiene que especificar la cantidad de renta debida, el nombre, la direccion y el numero telefonico de la persona encargada de recibir los pagos.

Cuando se requiere que la renta sea pagada en persona, la noticia debe incluir los dias y las horas en que se acepta el pago de la renta. En el caso en que la direccion proporcionada no permite efectuar el pago en persona (como una P.O. Box), el pago sera considerado como efectuado, en el dia en que fue depositado en la oficina de correo con tal que el inquilino posea un "Certificado de Envio" de la oficina de correo.

Para obtener una copia de esta legislacion, visite www.leginfo.ca.gov en la internet y escoja Bill Information, S.B. 985 (Kuehl).

Proyecto de Video del Rent Board

Grabe la condicion de su vivienda utilizando el Proyecto de Video del Rent Board. Si usted es un inquilino, usted puede pedir a esta oficina que su apartamento sea grabado por video; si usted es un propietario, usted puede pedir este servicio solo si el apartamento esta desocupado. El proposito de este programa gratuito, es prevenir disputas sobre las condiciones de la unidad e identificar responsabilidades por danos causados.

Estos videos pueden ser usados como prueba para establecer si los inquilinos dejaron el apartamento en las mismas condiciones que cuando entraron por primera vez y tambien para documentar problemas de habitabilidad. Los videos pueden ser usados como evidencia en audiencias en las que se dispute la apropiada distribucion de los fondos del deposito de seguridad, y tambien en audiencias en las que se demandan ajustes de renta por motivo de violaciones en el Codigo de Viviendas que no fueron atendidas prontamente.

Tiene Preguntas?

Cual es mi renta legal?

Que informacion se debe de incluir en una Noticia de Desalojo para que sea valida?

Como puedo pedir los servicios de un inspector?

Como puedo revisar las leyes y las regulaciones de control de rentas?

Encuentre las Respuestas en :

www.ci.berkeley.ca.us/rent/

o, llamenos al (510) 644-6128

Nuevas Regulaciones que afectan la Acta Ellis y los desalojos.

Regulacion 1015.

La Ordenanza Ellis es una ley local que impone requisitos, procedimientos y restricciones cuando un propietario desea retirar viviendas del mercado de alquiler. Bajo esta ordenanza, cuando un inquilino recibe una noticia de que su propietario va a retirar sus viviendas del mercado de alquiler, ciertas restricciones entran en efecto. Estas restricciones son archivadas con el County Recorder para notificar publicamente y durante los siguientes diez años, de las responsabilidades del dueño así ha los inquilinos desalojados. Regulacion 1015, adoptada en Septiembre de 2001, regula el levantamiento de las restricciones impuestas bajo la Acta Ellis, en los casos en que un propietario desee remover estas restricciones antes del periodo de diez años. Estas restricciones solo se podrán remover si:

- el propietario puede establecer que no hubo ningún desalojo como consecuencia de la decisión de archivar bajo la Acta Ellis, y
- el propietario declara que no tuvo conocimiento de ninguna vacancia que ocurriera durante el año siguiente a la fecha en que archiva bajo la Acta Ellis,
- existen circunstancias excepcionales que merecen el removimiento de las restricciones.

Regulacion 1016.

La Medida "Y" es una ley local aprobada por los votantes de Berkeley en Noviembre 2000, que establece los requisitos, procedimientos, restricciones y condiciones, que se tienen que observar antes de que un propietario, o su pareja, padres o hijos puedan ocupar una vivienda de alquiler. La Regulacion 1016, adoptada en Septiembre, 2001, establece la presunción de que un inquilino que desocupa su vivienda dentro del año después de haber recibido una noticia de desalojo por aquellas razones, lo hizo como consecuencia de esa noticia.

Esto significa que aun cuando el propietario retire la Noticia de Desalojo, si el inquilino desaloja la vivienda durante el año consecutivo el propietario no calificara para el aumento de renta al próximo inquilino. La Ley Costa-Hawkins no permite al propietario re-establecer la renta inicial si sirvió una Noticia de Desalojo de 30-días al inquilino anterior.

Interes Ganado por el Depósito de Seguridad

La Ley de Control de Rentas de Berkeley requiere que los propietarios pongan los fondos del depósito de seguridad en una cuenta bancaria y que el interés anual producido en esa cuenta, sea devuelto al inquilino cada año durante el mes de Diciembre! Si el interés producido no es devuelto al inquilino para la fecha del día 10 de Enero, la Regulacion 704 del Rent Board permite al inquilino que descuenta el interés (calculado al 10%) del próximo pago de renta después de haberle notificado al propietario con dos semanas de noticia.

Noticias de Presuntas Rentas Legales

Estas noticias de Presuntas Rentas Legales serán enviadas por correo a todos los propietarios e inquilinos de Berkeley durante el mes de Marzo, 2002.

Propietarios – asegúrense de registrar todas sus nuevas tenencias con el Rent Board para evitar contradicciones entre las rentas cargadas a los inquilinos y las rentas del Rent Board. Nuevas tenencias deben ser reportadas con el Rent Board no más de 15 días después. Falta de cumplir con este requisito resultará en que el propietario no calificara para aumentos en el futuro.

Nuevo Horario para la Oficina durante el mes de Marzo

La Oficina de Estabilización de Rentas estará abierta los Miércoles hasta las 6:30 p.m. durante el mes de Marzo. Este es un horario temporario para ayudar a clientes que no pueden acceder a nuestra oficina durante nuestro horario normal. Si el número del público atendido lo justifica este horario podría ser permanente.

“Pregúntele al Rent Board!”

Esta columna, que provee información útil y soluciones a problemas de alquiler, ha estado apareciendo en el periódico “The Berkeley Voice” durante los últimos tres años. Ahora, el periódico “The Daily Planet” también publicará esta columna.

Rent Stabilization Board

2125 Milvia Street Berkeley, CA 94704
(510) 644-6128 phone (510) 644-7723 fax
E-mail: rent@ci.berkeley.ca.us
Website: www.ci.berkeley.ca.us/rent
Office Hours:
Mon.-Tues., Thurs.-Fri., 9:00 a.m. - 4:45 p.m.
Wed. 12:00 noon - 4:45 p.m.

CITY OF BERKELEY:

Fire Prevention 981-5585
Garbage Collection 981-6350
Health Department 644-6510
Housing Inspections 981-5444
Relocation Program 981-5413

Other:

ASUC Renters Legal Assistance 642-1755
Berkeley Dispute Resolution Service 428-1811
Berkeley Black Property Owners Association. 595-3304
Berkeley Property Owners Association..... 525-3666
Community Legal Aid Society 451-9261
Dept. of Fair Employment and Housing..... 800-884-2684
Dept. of Consumer Affairs..... 800-344-9940
East Bay Community Law Center 548-4040
East Bay Municipal Utility District 232-5051
Eviction Defense Center 452-4541
Housing Rights, Inc 548-8776
Lawyer Referral Service 893-8683
Lawyers in the Library:
Claremont 644-6880
North Berkeley 644-6850
South Berkeley 644-6860
West Berkeley 644-6870

Legal Assistance for Seniors 832-3040
Property Records 981-7300
Sentinel Fair Housing 836-2687
Small Claims Information..... 644-6303