

A partir del 1 de enero de 2020

¡Tope en la renta y causa justa para todos los inquilinos de California!



A partir del 1 de enero de 2020, los inquilinos de California cuentan con nuevas protecciones:

- Tope anual en la renta (5 % + índice de precios al consumidor) y protecciones de causa justa
- El tope en la renta entrará en vigor el 1 de enero de 2020, con una retroactividad al 15 de marzo de 2019
- **¡GUARDE TODOS LOS AVISOS Y RECIBOS DE LOS AUMENTOS DE LA RENTA!**
- La causa justa requiere al menos 12 meses de arrendamiento.
- Si su ciudad o condado además tiene Estabilización de renta, es posible que algunas de estas normas nos apliquen.

(Causa justa en el reverso)

TOPE DE RENTA

CÓMO FUNCIONA

- Los aumentos en la renta están limitados a un 5 % + CPI o 10 %, el monto que sea menor (**8.3 %** inicialmente), en un año.
- La renta no puede aumentar más de dos veces por año. El total del aumento en un plazo de 12 meses no puede ser superior al Tope de renta anual.

RETROACTIVIDAD DE LA RENTA

SU RENTA PUEDE BAJAR EL 1 DE ENERO DE 2020

- Si su renta aumentó MÁS DEL 8.3. % entre el 15 de marzo de 2019 y el 1 de enero de 2020:
- A partir del 1 de enero de 2020, su renta se reduce y vuelve al valor del 15 de marzo de 2019, más un 8.3 %.
- Si su renta aumentó MENOS DEL 8.3. % entre el 15 de marzo de 2019 y el 1 de enero de 2020:
- Su renta a partir del 1 de enero de 2020 seguirá siendo la misma. Puede recibir hasta 2 aumentos más antes del 15 de marzo de 2020, pero dichos aumentos no deben superar el 8.3 % por encima de la renta que pagaba al 15 de marzo de 2019.

Viviendas excluidas:

- Vivienda con un certificado de ocupación en los últimos 15 años (continuos)
- Las viviendas con control local de la renta para las que el aumento anual permitido es inferior al 8.3 %.
- Vivienda asequible/viviendas restringidas por documentos registrados.
- Hogares unifamiliares o condominios sin titularidad corporativa
- Hogares unifamiliares ocupados por el propietario
- Dúplex: si el propietario vive en la otra unidad
- Dormitorios de universidades

OBTENGA SERVICIOS LEGALES GRATUITOS EN LAFLA

- 📄 PRESENTAR LA SOLICITUD EN LÍNEA: <http://lafla.org/help>
- ☎ LLÁMENOS AL **800-399-4529**, de lunes a vierdes de 9:00 a. m. a 12:00 p. m.
- 🏠 ACUDA A UNA CLÍNICA LAFLA: <http://lafla.org/self-help/calendar>
- 🚶 VISITE UNA OFICINA DE LAFLA: <http://lafla.org/about-us/locations>

CAUSA JUSTA

CÓMO FUNCIONA

- El propietario necesita tener un motivo válido para desalojarlo
- Comienza a aplicarse después de 12 meses de arrendamiento
- O 24 meses si se agrega un nuevo inquilino
- Si el motivo válido es Sin culpa, el propietario debe pagar la reubicación

Motivos de desalojo Con culpa

- Falta de pago de la renta
- Incumplimiento de términos importantes del contrato de arrendamiento
- Ruidos molestos
- Desperdicios
- Falta de celebración de un nuevo contrato de arrendamiento similar
- Actividad penal
- Subarrendamiento en violación del contrato de arrendamiento
- Negar la entrada al arrendador
- Usar la unidad para fines ilícitos
- Un empleado, agente o licenciario no desocupa el inmueble después de haber sido despedido como empleado, agente o licenciario.
- La no desocupación después de proporcionar al propietario un aviso por escrito de la intención de rescindir el contrato de arrendamiento o después de hacer un oferta por escrito para rescindir el contrato de arrendamiento que es aceptada por el propietario.

Motivos de desalojo Sin culpa

- Propietario (o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos) intenta ocupar la unidad
- Retiro de la unidad del mercado de alquileres (Ellis)
- Cumplimiento con una orden gubernamental, orden judicial u ordenanza local que requiere la desocupación del inmueble
- Intento de demolición o de remodelación importante de la unidad

Reubicación

El pago por reubicación es equivalente a un mes de renta. Debe pagarse dentro de los 15 días a partir del aviso de desalojo sin culpa. Nota: Las jurisdicciones locales pueden requerir un monto mayor de reubicación. Consulte las leyes locales.

Si un inquilino recibe un pago por reubicación, pero no desocupa el inmueble, el propietario puede recuperar el pago en una acción por desalojo.

En vez de hacer un pago de reubicación, el propietario puede renunciar al último mes de renta por escrito.

Viviendas excluidas:

- Vivienda con un certificado de ocupación en los últimos 15 años (continuos)
- Vivienda asequible/viviendas restringidas por documentos registrados
- Hogares unifamiliares o condominios sin titularidad corporativa
- Hogares unifamiliares ocupados por el propietario
- Dúplex: si el propietario vive en la otra unidad
- Hoteles, moteles y hostales solo para uso a corto plazo
- Hospitales, instalaciones religiosas, instituciones de cuidados a largo plazo para personas mayores e instalaciones residenciales para adultos
- Inquilinos que comparten el baño y la cocina con el propietario en la residencia principal del propietario
- K12 o dormitorios de universidades

Aviso a los inquilinos

Si una propiedad está sujeta a las protecciones de causa justa, los propietarios deben dar aviso por escrito a los inquilinos:

- Si el contrato de arrendamiento empieza o se renueva el 1 de julio de 2020 o después de esa fecha.
- La notificación debe ser un apéndice al contrato de arrendamiento O una notificación firmada por los inquilinos, quienes deben recibir una copia.
- Si el contrato existía antes del 1 de julio de 2020
- Debe darse un aviso a más tardar el 1 de agosto de 2020 O debe agregarse como apéndice al contrato de arrendamiento

El aviso debe estar en letra de 12 puntos y en el idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento.

Los propietarios también deben notificar a los inquilinos si NO están cubiertos por causa justa.

Lea el texto completo de las nuevas normas para más detalles:

Cal. Cód. Civil § 1946.2 (Causa justa) | Cal. Cód. Civil § 1947.12 (Tope de renta y retroactividad)