



GUÍA PARA *TODOS* SOBRE EL CONTROL DE ALQUILERES Y LAS PROTECCIONES CONTRA EL DESAHUCIO EN BERKELEY

Versión para imprimir.
Última actualización: abril de 2026.

SOBRE ESTA GUÍA

La Junta de Control de Alquileres de Berkeley (Berkeley Rent Board) publica esta guía para ayudar a propietarios de viviendas, inquilinos, administradores de propiedades, agentes inmobiliarios y posibles propietarios de propiedades en alquiler a entender cómo funcionan las leyes de estabilización de alquileres en Berkeley. Proporciona un resumen básico de las leyes de control de alquileres, las protecciones contra el desahucio y otros derechos y responsabilidades de vivienda según la ley local y estatal.

Esta guía no sustituye la asesoría legal independiente ni la consejería de vivienda de la Junta de Control de Alquileres (Rent Board), sino que sirve como punto de partida. Visite el sitio web de la Junta de Control de Alquileres para obtener la información más actualizada y completa.

Visítenos: 2000 Center Street, Suite 400 Berkeley, CA 94704
L, M, J, V: 9:00 a. m.-4:45 p. m., cerrado los miércoles

Llámenos al: (510) 981-RENT (7368)

Envíenos un correo electrónico a: rent@berkeleyca.gov

Sitio web: rentboard.berkeleyca.gov/

Redes sociales: @BerkeleyRentBoard en [Instagram](#), [Facebook](#), [Bluesky](#), [LinkedIn](#)

Inscríbese por correo electrónico: bit.ly/m/FollowBRB

Acceso a idiomas: Traducción disponible. Llámanos!
提供翻譯。致電我們！
!الترجمة متاحة. اتصل بنا

ÍNDICE

Sobre la Junta de Control de Alquileres de Berkeley	2
Servicios de la Junta de Control de Alquileres	3
Conceptos básicos del control de alquileres en Berkeley	4
Control de alquileres para unidades de alquiler totalmente cubiertas.....	6
Registro de unidades de alquiler y el registro de alquileres	8
Depósitos de garantía e intereses sobre el depósito de garantía	9
Desahucios.....	13
Peticiones y audiencias	19
Temas especiales:.....	21
Subarrendamiento y reemplazo de compañeros de vivienda.....	21
Reubicación temporal por reparaciones sustanciales	22
Acciones indebidas del propietario.....	22
Derecho del inquilino a organizarse.....	23
Otras obligaciones de los arrendadores en la Ciudad de Berkeley.....	23
Calendario general	24
Glosario.....	25

SOBRE LA JUNTA DE CONTROL DE ALQUILERES DE BERKELEY

Berkeley tiene una de las leyes de control de alquileres más antiguas del país. Habitualmente conocida como la Ordenanza de Control de Alquileres (Rent Ordinance), la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Desahucio por Causa Justificada de Berkeley (Berkeley's Rent Stabilization and Eviction for Just Cause Ordinance) (*Código Municipal de Berkeley (Berkeley Municipal Code), Capítulo 13.76*) regula la mayoría de los alquileres residenciales en Berkeley. Proporciona a los inquilinos mayor protección contra desahucios injustificados y busca mantener viviendas asequibles y preservar la diversidad de la comunidad.

La Junta de Control de Alquileres de Berkeley (Berkeley Rent Board) administra la Ordenanza de Control de Alquileres como una agencia de la ciudad. La Junta de Control de Alquileres de Berkeley está compuesta por:

- la Junta Electa (Elected Board), que incluye nueve comisionados elegidos que dirigen la política;
- y la Agencia, que incluye personal de la Ciudad de Berkeley que supervisa las operaciones diarias.

SERVICIOS DE LA JUNTA DE CONTROL DE ALQUILERES

Consejería de vivienda:

Los consejeros de vivienda proporcionan información a inquilinos, propietarios, administradores de propiedades y otras partes sobre derechos, responsabilidades y recursos según la Ordenanza de Control de Alquileres, y otras leyes pertinentes de la Ciudad de Berkeley y del estado. Puede programar una cita con un consejero de vivienda en bit.ly/BRBHCAppts.

Apoyo para el registro de propiedades: El personal de registro apoya a los propietarios con el proceso anual de registro de unidades de alquiler, incluyendo el registro de la propiedad y del alquiler, la facturación, el cobro de cargos, las multas y las solicitudes de exención. Puede programar una cita con el personal de registro en bit.ly/ApptsReg.

Mediación: El personal legal ofrece servicios de mediación a propietarios de viviendas e inquilinos de Berkeley en unidades que están total o parcialmente cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres. La mediación es una manera informal de resolver disputas y puede abarcar una amplia variedad de asuntos relacionados con la vivienda, siempre que ambas partes acepten la mediación. Puede solicitar la mediación comunicándose con un consejero de vivienda en bit.ly/BRBHCAppts.

Peticiones ante la Junta de Control de Alquileres: Los propietarios de viviendas e inquilinos pueden presentar peticiones ante la Junta de Control de Alquileres para solicitar formalmente una decisión legalmente vinculante sobre diversos asuntos de vivienda. En algunos casos, es necesario celebrar una audiencia para decidir estos reclamos. Vea nuestra [página web de Peticiones](#) para obtener más información.

Registro de Alquileres: El Registro de Alquileres (Rent Registry) ofrece a los propietarios de viviendas una opción en línea para cumplir sus requisitos de registro y ofrece a los inquilinos, propietarios de viviendas y miembros de la comunidad una manera de consultar información sobre la cobertura y el límite de alquiler de las unidades de alquiler que están registradas. Puede acceder al Registro de Alquileres en RentRegistry.CityofBerkeley.Info.

Servicios de interpretación y traducción de idiomas: La Junta de Control de Alquileres ofrece servicios de interpretación para las citas con el personal de la Junta de Control de Alquileres, y servicios de traducción de documentos para los clientes que presenten peticiones. Llame al (510) 981-7368 o envíe un correo electrónico a rent@berkeleyca.gov para solicitar asistencia en su idioma.

Traducción disponible. Llámanos!

提供翻譯。致電我們！

!الترجمة متاحة. اتصل بنا

Educación y difusión: [Inscríbese en nuestras listas de correo electrónico](#) y [síguenos en redes sociales](#) para mantenerse al día sobre sus derechos y responsabilidades. Consulte la [página de Eventos](#) en nuestro sitio web para ver el programa de webinars, talleres y eventos informativos.

CONCEPTOS BÁSICOS DEL CONTROL DE ALQUILERES EN BERKELEY

En Berkeley, hay muchos tipos de unidades de alquiler, incluyendo casas unifamiliares, dúplex, edificios de apartamentos, unidades de vivienda accesorias (ADU) y casas de huéspedes ([vea el Glosario en la página 25](#)). La Ordenanza de Control de Alquileres se aplica a la mayoría de estas unidades de alquiler. Esta establece cuatro derechos y responsabilidades principales tanto para los inquilinos como para los propietarios de viviendas:

1. **Control de alquileres** – En Berkeley, el control de alquileres significa que, una vez que se acuerda un alquiler inicial para un nuevo contrato de alquiler, la Junta de Control de Alquileres controla los aumentos futuros del alquiler.
2. **Registro** – Los propietarios de unidades de alquiler cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres deben registrar las unidades mediante el pago de un cargo anual de registro por cada unidad ([Reglamentación 801](#)) y presentando ciertos documentos ante la Junta de Control de Alquileres.
3. **Causas justificadas para el desahucio** – Los propietarios de unidades cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres solo pueden desahuciar a los inquilinos por una de las 10 “causas justificadas” específicas.
4. **Derecho del inquilino a los intereses sobre el depósito de garantía** – Los propietarios de unidades cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres están obligados a pagar a los inquilinos el interés anual sobre los depósitos de garantía a una tasa establecida por la Junta de Control de Alquileres electa.

Según el tipo de cobertura que tenga su unidad de alquiler bajo la Ordenanza de Control de Alquileres, es posible que se le apliquen las cuatro secciones, solo tres, o ninguna de las de arriba.

En Berkeley, una unidad de alquiler puede estar:

1. **Totalmente cubierta** por la Ordenanza de Control de Alquileres:
 - ✓ Control de alquileres
 - ✓ Registro
 - ✓ Causas justificadas para el desahucio
 - ✓ Intereses sobre el depósito de garantía
2. **Parcialmente cubierta** por la Ordenanza de Control de Alquileres:
 - ✓ Registro
 - ✓ Causas justificadas para el desahucio
 - ✓ Intereses sobre el depósito de garantía
 - X (Sin control de alquileres)
3. **Exenta** de la Ordenanza de Control de Alquileres:
 - X (Ninguna de las cuatro se aplica)

Conocer su tipo de cobertura es el primer paso para entender qué protecciones tiene como inquilino y qué responsabilidades tiene como propietario de la vivienda.

Puede consultar la cobertura de su unidad de alquiler escribiendo la dirección en nuestro [Registro de Alquileres](#) en línea o comunicándose con un [consejero de vivienda](#).

Unidades de alquiler totalmente cubiertas

Las unidades de alquiler totalmente cubiertas están sujetas a las cuatro secciones de la Ordenanza de Control de Alquileres (Control de alquileres, Causa justificada para el desahucio, Intereses sobre el depósito de garantía y requisitos de Registro). Los tipos de unidades de alquiler totalmente cubiertas incluyen:

- La mayoría de las unidades en propiedades multifamiliares construidas antes de junio de 1980
- Viviendas unifamiliares con tenencias actuales que comenzaron antes de 1996
- Casas de huéspedes (*definidas por la Reglamentación 403.5, vea el Glosario*)

Tenga en cuenta que algunas unidades de propiedad del gobierno o subsidiadas por el gobierno, que se considerarían totalmente cubiertas según esta definición, pueden tener una cobertura diferente. Vea nuestra [página web "Is Your Unit Covered By Rent Control?"](#) (¿Está sujeta su unidad a control de alquiler?) para obtener más información.

Unidades de alquiler parcialmente cubiertas

Las unidades de alquiler parcialmente cubiertas están sujetas a tres secciones de la Ordenanza de Control de Alquileres (Causa justificada para el desahucio, Intereses sobre el depósito de garantía y requisitos de Registro), pero **no al control de alquileres**. Los tipos de unidades de alquiler parcialmente cubiertas incluyen:

- Unidades con un certificado de ocupación expedido después de 1980
- La mayoría de las viviendas unifamiliares
- La mayoría de los condominios

Unidades de alquiler exentas

Aunque la mayoría de las unidades de alquiler en Berkeley están cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres, hay algunos casos en los que están exentas. Los inquilinos en unidades exentas no están cubiertos por el control de alquileres, el derecho a los intereses sobre el depósito de garantía ni las protecciones locales contra el desahucio (aunque es posible que sigan teniendo protección a nivel estatal). Los propietarios que consideren que sus unidades de alquiler califican para una exención del registro deben comunicarse con la Junta de Control de Alquileres para verificarlo. Las unidades de alquiler exentas incluyen:

- “Dúplex dorados” (Golden Duplexes) - Cualquier dúplex que estuviera ocupado por el propietario el 31 de diciembre de 1979 y que actualmente tiene un propietario con al menos un 50 % de participación en la propiedad que viva en una de las unidades.
- Unidades en las que el inquilino comparte cocina o baño con un propietario, si el propietario vivía en la propiedad antes del inicio del alquiler y el propietario tiene al menos un 50 % de participación en la propiedad.
- Unidades de alquiler universitarias, como residencias universitarias
- Fraternidades y hermandades cuando están ocupadas por miembros
- Cooperativas sin fines de lucro
- Los alquileres que comenzaron después del 7 de noviembre de 2018 en propiedades donde una unidad es una ADU y cualquiera de las unidades está ocupada por el propietario.

CONTROL DE ALQUILERES PARA UNIDADES DE ALQUILER TOTALMENTE CUBIERTAS

Límites de alquiler

Todas las unidades de alquiler residencial que están totalmente cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres de Berkeley tienen un límite legal de alquiler. **Un límite de alquiler es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar por la ocupación de la unidad de alquiler y por cualquier servicio de vivienda incluido en el alquiler**, como almacenamiento, estacionamiento o instalaciones de lavandería.

Cuando comienza un nuevo contrato de alquiler, el alquiler inicial (también llamado alquiler base) establece el límite legal de alquiler. Todos los servicios de vivienda que se prestaron al inicio de ese contrato de alquiler se incluyen en el alquiler base. Los alquileres están controlados para estos inquilinos, siempre que continúen usando la unidad de alquiler como su residencia principal.

El límite de alquiler solo puede aumentarse de dos maneras:

- por el Ajuste general anual (AGA)
- mediante el proceso de petición

Nota: Un propietario puede presentar una Petición para determinar el estado de ocupación ([Reglamentaciones 524 y 525](#)) si considera que ningún inquilino ocupa la unidad de alquiler como residencia principal y, por lo tanto, puede establecer un nuevo alquiler base.

Cuando termina un contrato de alquiler, se puede establecer un nuevo límite de alquiler, incluyendo en situaciones en las que todos los ocupantes originales se mudan con el tiempo ([vea "Subarrendamiento y reemplazo de compañeros de vivienda" en la página 21](#)).

Ajustes generales anuales (AGA)

Cada 1 de enero, los límites de alquiler aumentan mediante el AGA, que se calcula como el 65 % del porcentaje de aumento en el Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index) para el área central de la Bahía. La Junta de Control de Alquileres electa vota para establecer el AGA del año siguiente antes del 31 de octubre de cada año.

Para aumentar el alquiler de un inquilino mediante el AGA, los propietarios de viviendas deben cumplir la Ordenanza de Control de Alquileres y deben dar el aviso adecuado a los inquilinos. Los propietarios de viviendas solo pueden comenzar a aplicar el AGA en el segundo año calendario después de que se establece un contrato de alquiler. Esto significa que deben cumplirse los siguientes requisitos para aumentar el alquiler de un inquilino mediante el AGA:

- El contrato de alquiler comenzó dos años calendario antes (por ejemplo, para un contrato de alquiler establecido en 2018, el propietario puede aumentar el alquiler por primera vez mediante el AGA a partir del 1 de enero de 2020)
- La propiedad está registrada ante la Junta de Control de Alquileres; es decir, se han presentado los formularios necesarios y no hay cargos ni multas pendientes,
- El alquiler cobrado no excede el límite legal de alquiler, y

- La unidad no tiene problemas graves de reparación ni infracciones pendientes del código de vivienda.

Nota: Si un alquiler tiene un contrato de plazo fijo, el propietario de la vivienda debe esperar hasta que venza el plazo del contrato para aplicar el AGA, a menos que el contrato permita el aumento.

Encuentre el Ajuste general anual más reciente y todos los años anteriores listados en [nuestra página web de Ajustes generales anuales](#).

Es necesario un aviso adecuado para aumentar el alquiler mediante el AGA

Los propietarios de viviendas deben proporcionar a los inquilinos un aviso por escrito con al menos 30 días de antelación para un aumento de alquiler del 10 % o menos, o un aviso por escrito con 90 días de antelación para aumentos de más del 10 %.

Los propietarios de viviendas pueden “acumular” Ajustes generales anuales no usados

Si un propietario decide no aplicar un aumento de alquiler por el AGA en un año determinado, no lo pierde. Los propietarios de viviendas pueden “acumular” los AGA no usados y luego aumentar el alquiler hasta el límite de alquiler en cualquier momento, si proporcionan el aviso adecuado al inquilino.

Vacantes no calificadas: cuando los propietarios de viviendas no pueden establecer un nuevo límite de alquiler entre contratos de alquiler

Hay algunos casos en los que el propietario de la vivienda no puede establecer un nuevo alquiler base para un nuevo contrato de alquiler. Estos casos se llaman “vacantes no calificadas”. Un propietario no puede establecer un nuevo alquiler base si el contrato de alquiler anterior terminó después de que el propietario:

- Entregó un aviso de terminación de 60 días (30 días si el contrato de alquiler es menor a un año);
- Participó en acoso u otros actos prohibidos por la ley, o actos que constituyen un desahucio constructivo o una vulneración del derecho al disfrute pacífico (por ejemplo, abuso verbal o físico o intimidación, amenazas de desahucio, y el incumplimiento de las reparaciones necesarias son ejemplos de acoso);
- Recibió una citación de una agencia gubernamental por infracciones graves de salud, seguridad, incendios o del código de construcción (excepto aquellas causadas por desastres) que no se corrigieron por más de 60 días antes de que la unidad quedara vacante.

(Para ver la lista completa de vacantes no calificadas, vea la [sección 1954.53 del Código Civil \(Civil Code\)](#) y la [Reglamentación 1013\(B\)](#)).

Si existe duda sobre la elegibilidad para establecer un alquiler inicial, los propietarios de viviendas o los inquilinos pueden presentar una Petición para la determinación del alquiler inicial ([Reglamentación 1018](#)).

REGISTRO DE UNIDADES DE ALQUILER Y EL REGISTRO DE ALQUILERES

Registro

La mayoría de las unidades de alquiler residencial en Berkeley están cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres y, por lo tanto, están obligadas a registrarse ante la Junta de Control de Alquileres de Berkeley. **El registro significa pagar los cargos anuales de registro por cada unidad y presentar ciertos documentos ante la Junta de Control de Alquileres.**

Para registrar una unidad totalmente cubierta, los propietarios deben presentar:

- Un formulario de Registro de vacante (VR) para cada nuevo contrato de alquiler que incluya el alquiler actual, el número de ocupantes y los servicios de vivienda prestados (*Reglamentación 1013 (K)*). [Nota: Comuníquese con la Junta de Control de Alquileres si está registrando una unidad totalmente cubierta por primera vez].

Para registrar una unidad parcialmente cubierta, los propietarios deben presentar:

- Una Declaración de registro para unidades parcialmente cubiertas
- Un Formulario de Registro de alquiler para unidades parcialmente cubiertas para cada nuevo contrato de alquiler.

Para unidades totalmente cubiertas y parcialmente cubiertas, el formulario usado para reportar nuevos alquileres debe presentarse en el plazo de 15 días después de la fecha de inicio del alquiler (*B.M.C. sección 13.76.080 E*).

Consecuencias de no registrar adecuadamente las unidades de alquiler

- Los propietarios pueden perder la capacidad de desahuciar a los inquilinos (*B.M.C. sección 13.76.130 C.*). (El Tribunal Superior del Condado de Alameda (Alameda County Superior Court) maneja las demandas legales de desahucio, no la Junta de Control de Alquileres).
- Es posible que los propietarios de unidades totalmente cubiertas no sean elegibles para aplicar el Ajuste general anual (*Reglamentación 1100*).
- Los propietarios pueden recibir multas por pago atrasado (*B.M.C. sección 13.76.080 G*).
- Los inquilinos en unidades totalmente cubiertas pueden presentar una petición ante la Junta para obtener autorización para retener el alquiler hasta que la unidad esté correctamente registrada (*Reglamentación 1501*).
- No se aceptará una petición de un propietario para aumentar el alquiler a menos que la propiedad afectada haya estado registrada correctamente durante 30 días (*Reglamentación 1206*).

El Registro de Alquileres

El [Registro de Alquileres](#) de Berkeley es una base de datos pública que registra información básica sobre las unidades de alquiler sujetas a la Ordenanza de Control de Alquileres, incluyendo los niveles de alquiler y el estado de registro. **El Registro de Alquileres ayuda a los inquilinos a comprender las protecciones de vivienda que les corresponden y proporciona a los propietarios de viviendas una manera en línea de cumplir los requisitos de registro.** Nuestros registros están basados en la información que los propietarios de viviendas proporcionan en el momento del registro. La información es generalmente confiable, pero puede contener errores administrativos, omisiones o estar desactualizada porque no se proporcionaron datos actuales. Puede encontrar cómo corregir inexactitudes visitando nuestra [página web de Límite de alquiler](#).

DEPÓSITOS DE GARANTÍA E INTERESES SOBRE EL DEPÓSITO DE GARANTÍA

Un depósito de garantía es cualquier pago, tarifa, depósito o cargo que se impone al inicio de un contrato de alquiler como pago anticipado del alquiler, o que se use por diversos motivos, incluyendo recuperar alquileres no pagados, reparar daños causados por el inquilino o limpiar la unidad después de que los inquilinos la desocupen. Esto no incluye los cargos de solicitud ni los cargos de evaluación.

Cantidades de los depósitos de garantía

Los depósitos de garantía residenciales están regulados en su mayoría por la ley estatal (*Sección 1950.5 del Código Civil*).

- La mayoría de los propietarios de viviendas solo pueden cobrar un mes de alquiler como depósito de garantía para unidades sin amueblar y amuebladas.
 - *Excepción:* Los propietarios de viviendas que posean solo dos propiedades de alquiler con no más de cuatro unidades residenciales en total pueden cobrar hasta dos meses de alquiler para unidades amuebladas y sin amueblar si la propiedad pertenece a una persona natural, un fideicomiso familiar o una compañía de responsabilidad limitada (LLC) donde todos los miembros son personas naturales.
- El alquiler del último mes **SÍ** se considera parte del depósito de garantía.
- El alquiler del primer mes **NO** se considera parte del depósito de garantía.
- Es ilegal que un depósito de garantía no sea reembolsable.

Deducciones permitidas de los depósitos de garantía

Un propietario de viviendas solo puede deducir la cantidad que sea razonablemente necesaria para:

- Cubrir alquiler no pagado
- Reparar daños causados por un inquilino o por una visita del inquilino, distintos del desgaste normal

- Si el contrato de alquiler lo permite, cubrir el costo de restaurar o reemplazar bienes personales (incluyendo llaves) o muebles, excluyendo el desgaste normal
- Limpiar la unidad para devolverla al nivel de limpieza en el que se encontraba al inicio del contrato de alquiler (para alquileres que comenzaron después del 1 de enero de 2003). Sin embargo, los propietarios de viviendas no pueden cobrar a los inquilinos por servicios de limpieza profesional para corregir condiciones relacionadas con el desgaste normal.

Los propietarios de viviendas deben ofrecer a los inquilinos una inspección de salida para evitar deducciones del depósito de garantía

Según la ley estatal, los propietarios de viviendas deben ofrecer una inspección de salida durante las últimas dos semanas de un contrato de alquiler para identificar cualquier cosa que necesite reparación o limpieza. Esto da a los inquilinos la oportunidad de corregir problemas y evitar deducciones del depósito de garantía.

El propietario de la vivienda aún puede usar el depósito para deducciones autorizadas que se detallaron en la declaración, pero no se corrigieron, que surgieron después de la inspección inicial o que no se identificaron durante la inspección porque estaban ocultas por los objetos personales del inquilino.

Devolución del depósito de garantía después de que termina el contrato de alquiler

Después de que el inquilino se mude, el propietario debe devolver el depósito de garantía, o cualquier parte restante, en un plazo de 21 días. Si el propietario de la vivienda retiene más de \$125 del depósito, debe proporcionar una declaración por escrito y detallada que explique cada deducción, junto con copias de recibos o facturas por el trabajo. Debe devolverse cualquier parte restante del depósito, y los propietarios de viviendas deberán ser capaces de mostrar que completaron las reparaciones.

Los propietarios de viviendas necesitan tomar fotografías de la unidad al inicio del contrato de alquiler y después de recuperar la posesión, antes de hacer cualquier limpieza o reparación, y después de la limpieza y las reparaciones si planean deducir dinero del depósito. Estas fotos, junto con una explicación por escrito de los costos, deben enviarse al inquilino con la declaración detallada.

Los inquilinos deben dejar una dirección de reenvío para recibir sus depósitos de garantía. Todo el correo dirigido al inquilino después de que finalice el contrato de alquiler debe enviarse a la nueva dirección del inquilino. Si el inquilino no proporciona una nueva dirección, la ley exige que se envíe la correspondencia a la dirección que el inquilino desocupó. Por lo tanto, para evitar el riesgo de que el depósito no se reenvíe de la dirección antigua a la nueva, se recomienda que los inquilinos dejen una nueva dirección al propietario de la vivienda cuando se muden.

Los propietarios de viviendas están obligados a devolver electrónicamente los depósitos de garantía si los recibieron electrónicamente, a menos que ambas partes acuerden otro método.

Resolución de disputas sobre el depósito de garantía

Si existe un desacuerdo sobre la devolución del depósito o las deducciones, se anima a ambas partes a comunicarse primero por escrito. Los inquilinos pueden solicitar la devolución del depósito o explicar por qué impugnan las deducciones, y los propietarios de viviendas deben responder con documentación que respalde sus acciones.

Si el problema no se resuelve, los inquilinos pueden:

- Presentar un reclamo ante el **Tribunal de Reclamos Menores**, o
- Presentar una **Petición del inquilino para reducción de alquiler** y un **Anexo A del inquilino por un depósito de garantía no reembolsado** ante la Junta de Control de Alquileres, si la **unidad está totalmente cubierta**.

Cada opción tiene beneficios y limitaciones. Las peticiones ante la Junta de Control de Alquileres son gratuitas y menos formales que los procedimientos judiciales, pero aun así es posible que se necesite una acción judicial para hacer cumplir una decisión de la Junta de Control de Alquileres, y la Junta de Control de Alquileres no puede conceder una indemnización por la retención indebida del depósito de garantía.

Tanto los inquilinos como los propietarios de viviendas también pueden considerar la mediación de la Junta de Control de Alquileres, si ambas partes aceptan participar. La mediación permite que un tercero neutral ayude a alcanzar una resolución mutuamente aceptable sin una audiencia formal.

Efecto de la venta de la propiedad sobre el depósito de garantía.

Un arrendador que venda una propiedad en alquiler debe: 1) transferir el depósito al nuevo propietario de la vivienda; o 2) devolver el depósito al inquilino.

En cualquiera de los dos casos, el nuevo propietario de la vivienda puede hacer deducciones siguiendo las mismas reglas descritas en la sección anterior. Si el vendedor transfiere la totalidad o parte del depósito al nuevo propietario de la vivienda, también debe avisar al inquilino de la transferencia y darle el nombre, la dirección y el teléfono del nuevo propietario de la vivienda. Deben enviarse todos los avisos al inquilino por correo de primera clase o mediante entrega personal. Si el depósito no se reembolsa ni se transfiere, el propietario actual es responsable ante el inquilino por la cantidad total.

Intereses sobre el depósito de garantía

La Ordenanza de Control de Alquileres de Berkeley exige que los propietarios de viviendas paguen intereses sobre los depósitos de garantía a los inquilinos que viven en unidades total o parcialmente cubiertas (*B.M.C. sección 13.76.070; Reglamentaciones 701-706*).

Los propietarios de viviendas deben hacer pagos anuales cada diciembre durante el contrato de alquiler, ya sea como pago de dinero en efectivo o como crédito al alquiler, por los intereses acumulados del 1 de noviembre al 31 de octubre. Este pago anual debe hacerse a más tardar el 31 de enero.

Si el inquilino se muda antes de la fecha en que corresponde el pago anual, el propietario debe pagar una cantidad prorrateada (desde el 1 de noviembre hasta la fecha de mudanza).

Puede encontrar una calculadora de depósitos de garantía, una lista de tasas de interés anuales y tasas de interés mensuales para mudanzas anticipadas en nuestra [página web de Intereses sobre el depósito de garantía y calculadora](#).

Los inquilinos tienen un recurso de autoayuda si no se pagan los intereses.

Un inquilino que no haya recibido el reembolso de los intereses sobre el depósito de garantía antes del 31 de enero por cualquier año anterior puede deducir los intereses del alquiler. El inquilino puede deducir los intereses a una tasa de interés simple del 10 % para el año inmediatamente anterior, y a la tasa publicada para cualquier año anterior a ese.

[\(Reglamentación 704\)](#). Recomendamos informar al propietario por escrito antes de hacerlo. Este recurso de autoayuda solo se aplica mientras los inquilinos ocupan la unidad de alquiler y no después de mudarse.

Recomendamos hablar con un consejero de vivienda antes de deducir cualquier cantidad del alquiler. Si se adeudan pagos de intereses de varios años, comuníquese con un consejero de vivienda para calcular la cantidad adeudada.

DESAHUCIOS

Aunque los desahucios se rigen en su mayoría por la ley estatal, para las unidades de alquiler cubiertas por la Ordenanza de Control de Alquileres de Berkeley, solo pueden desahuciar a los inquilinos por una de diez “causas justificadas”.

Un propietario debe cumplir estrictamente la ley estatal y local para lograr con éxito el desahucio de un inquilino. Si un propietario no cumple ciertos procedimientos de desahucio, el inquilino o los inquilinos pueden tener derecho a recibir una indemnización por daños significativa. Los consejeros de la Junta de Control de Alquileres están disponibles para ayudar a todas las partes a entender sus derechos y responsabilidades, aunque no proporcionan asesoría legal.

Los desahucios son procedimientos complejos y recomendamos a los propietarios de viviendas y a los inquilinos que busquen asesoría legal antes de presentar una acción de desahucio o de impugnar un intento de desahucio.

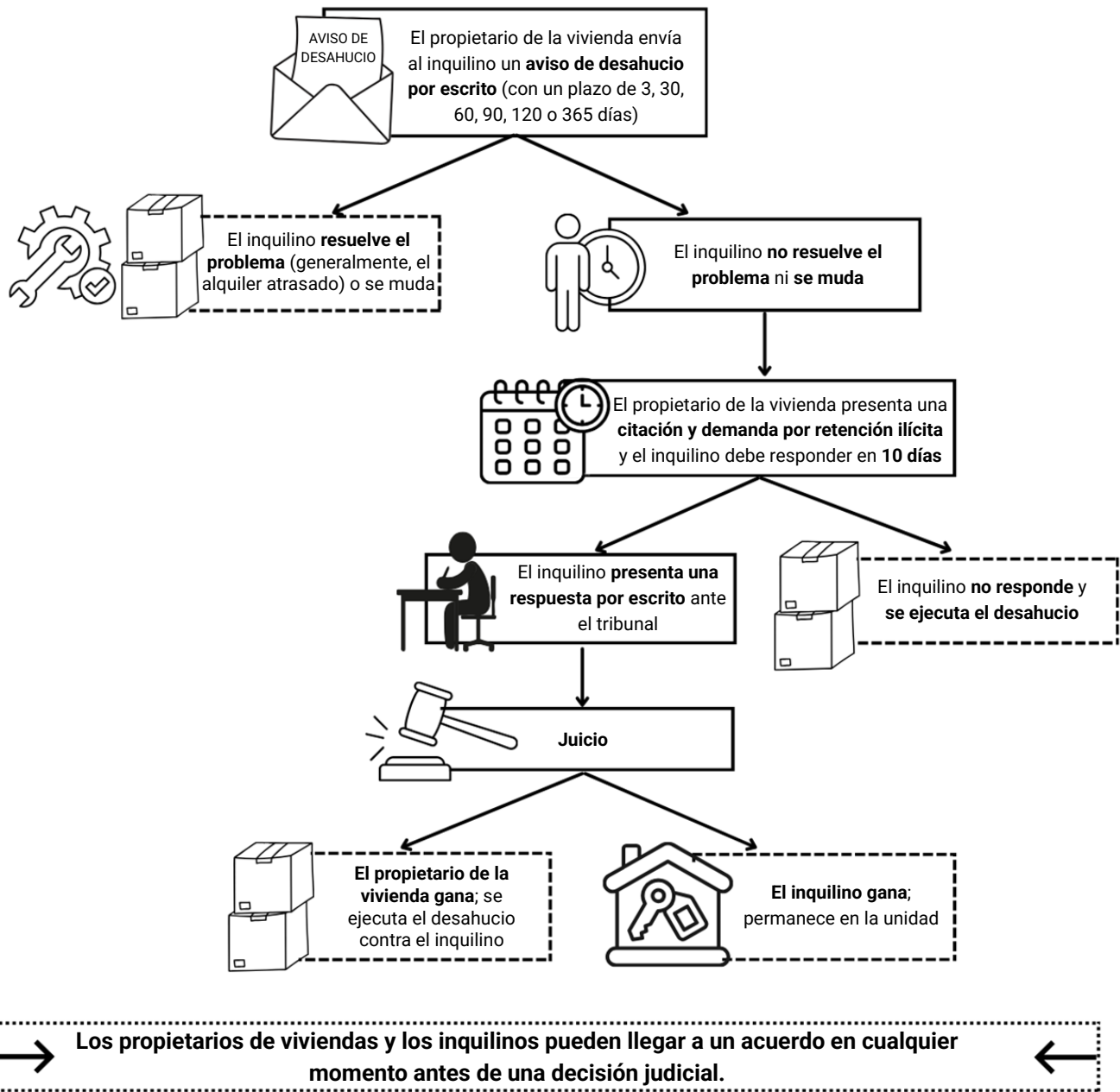
Si necesita acceder a servicios legales gratuitos, comuníquese con nuestros colaboradores en la comunidad:

- [Eviction Defense Center](#): Llame al (510) 452-4541.
- [East Bay Community Law Center](#): Llame al (510) 548-4040.

Si usted es un inquilino en Berkeley que se enfrenta a un desahucio, no necesita mudarse hasta que el desahucio sea definitivo.

El siguiente diagrama de flujo proporciona un resumen básico de cómo funcionan los desahucios en Berkeley. Un defensor legal puede guiarlo mediante un desglose más detallado del proceso.

Cómo funcionan los desahucios en Berkeley: un diagrama de flujo



Descripción del diagrama de flujo en texto: El propietario de la vivienda envía al inquilino un aviso de desahucio por escrito (con un plazo de 3, 30, 90, 120 o 365 días). El inquilino resuelve el problema (generalmente, el alquiler atrasado), se muda o no hace nada. Si el inquilino no resuelve el problema ni se muda, el propietario de la vivienda presenta una citación y demanda por retención ilícita y el inquilino debe responder en 10 días. Si el inquilino no responde, se ejecutará el desahucio. Si el inquilino presenta una respuesta por escrito ante el tribunal en un plazo de 10 días, el caso pasa a juicio. Si el propietario de la vivienda gana, se ejecuta el desahucio contra el inquilino. Si el inquilino gana, permanece en la unidad. Nota importante: Los

propietarios de viviendas y los inquilinos pueden llegar a un acuerdo en cualquier momento antes de una decisión judicial.

Las diez causas justificadas para el desahucio en Berkeley

Las secciones de la Ordenanza sobre "Causa justificada necesaria para el desahucio" (*B.M.C. sección 13.76.130*) se aplican a unidades de alquiler total y parcialmente cubiertas en Berkeley.

Las diez causas justificadas para el desahucio en Berkeley son:

1. **Incumplimiento del pago del alquiler:** el inquilino no paga el alquiler después de recibir un aviso de 3 días para pagar o desalojar, y la cantidad adeudada es igual o mayor a un mes del valor justo de mercado de una unidad de tamaño equivalente.
2. **Infracción de una cláusula importante del contrato de alquiler:** el inquilino continúa incumpliendo una cláusula importante del contrato de alquiler después de recibir una solicitud por escrito para cesar la infracción.
 - a. Excepción: un propietario no puede desahuciar a un inquilino por infringir la prohibición de subarrendamiento si a) el propietario ha negado injustificadamente su consentimiento para el subarrendamiento; b) el inquilino aún vive en la unidad; y c) el número de ocupantes cumple el contrato de alquiler.
3. **Daño sustancial a la unidad:** el inquilino causa intencionalmente o permite daño sustancial a la unidad de alquiler y se niega a pagar o a hacer reparaciones adecuadas.
4. **Alteración de la paz y la tranquilidad:** el inquilino continúa alterando la paz y tranquilidad de otros ocupantes después de recibir una solicitud por escrito para que cese.
5. **Denegación para permitir el acceso legítimo del propietario:** el inquilino, después de recibir una solicitud por escrito para dejar de denegar el acceso, continúa negando al propietario el acceso a la unidad de alquiler durante horas laborales normales por motivos permitidos por la ley estatal (por ejemplo, reparaciones necesarias) (*Código Civil 1954*).
6. **Reubicación por reparaciones sustanciales:** el propietario debe hacer reparaciones sustanciales para que la unidad cumpla el código, reparaciones que no pueden hacerse mientras el inquilino vive en la unidad (a menudo debe ofrecerse a los inquilinos alojamiento de reubicación temporal o permanente; consulte más requisitos en la Ordenanza de Reubicación (Relocation Ordinance) en la página Pagos de ayuda para la reubicación 17).
7. **Demolición:** el propietario ha recibido un permiso para demoler la unidad.
8. **Ocupación por el propietario/familiar:** un propietario con al menos un 50 % de participación en la propiedad (o su cónyuge, padre/madre o hijo) quiere ocupar la unidad de alquiler como su residencia principal, y no hay (o no hubo durante los 90 días anteriores a la entrega del aviso de desocupación al inquilino) una unidad comparable vacante disponible en ninguna propiedad del propietario en Berkeley.
9. **Reocupación por el propietario o arrendador según lo acordado en el contrato de alquiler o subarrendamiento (a veces llamado "cláusula de año sabático"):** un propietario o arrendador quiere volver a ocupar una unidad alquilada o subarrendada según lo permitido en el contrato de alquiler con los inquilinos actuales.
10. **Negativa a desocupar una vivienda temporal:** el inquilino se niega a desocupar la vivienda temporal ofrecida por el propietario de la vivienda después de que se completan las reparaciones en la unidad anterior del inquilino.

Las siguientes NO son causas justificadas para el desahucio:

- La venta de la propiedad
- El vencimiento de un contrato de alquiler/arrendamiento
- La ejecución hipotecaria de una propiedad
- Las conversiones a condominios
 - Los inquilinos en edificios convertidos en condominios reciben fuertes protecciones según la ley municipal (*B.M.C. Capítulo 21.28*). Las reglas sobre causas justificadas para el desahucio siguen aplicándose, por lo que la mayoría de los inquilinos no están obligados a mudarse, y el propietario debe avisar a los inquilinos sobre su derecho a continuar alquilando la unidad, incluso después de la conversión, o a comprar la unidad, si así lo eligen.

Los inquilinos no tienen que dejar sus unidades de alquiler si ocurre cualquiera de los casos de arriba y no se les puede obligar a hacerlo.

Qué debe incluir un aviso de desahucio y una demanda legal

En cualquier aviso para desocupar o aviso de terminación (también conocido como “aviso de desahucio”), y en la citación y demanda (la demanda legal de desahucio), el propietario debe:

- Indicar las **causas justificadas específicas para el desahucio** según la Ordenanza de Control de Alquileres
- **Confirmar el cumplimiento** de la Ordenanza de Control de Alquileres, incluyendo que:
 - Todas las unidades cubiertas en la propiedad estén registradas
 - Todos los formularios de registro estén presentados
 - Todos los cargos de registro estén pagados
- Indicar que la propiedad **cumple los requisitos de habitabilidad**, lo que significa que no existen problemas graves de reparación en las unidades cubiertas
- Incluir el **aviso de la Ordenanza de Protección al Inquilino (Tenant Protection Ordinance Notice)**.
- Incluir **información de la Junta de Control de Alquileres**, indicando que hay asesoría disponible y proporcionando:
 - El teléfono de la consejería de vivienda de la Junta de Control de Alquileres
 - La dirección del sitio web de la Junta de Control de Alquileres

Además, el propietario de la vivienda **debe presentar copias del aviso de desahucio y de la demanda legal de desahucio ante la Junta de Control de Alquileres de Berkeley en el plazo de tres días** después de la entrega de los documentos al inquilino.

El incumplimiento de estos requisitos locales puede usarse como defensa en juicios de desahucio.

Desahucios por ocupación del propietario/familiar

Si un propietario quiere desahuciar a un inquilino para mudarse a una unidad o para que un familiar calificado se mude a la unidad, el propietario debe tener al menos un 50 % de participación en la propiedad. Los familiares calificados incluyen cónyuges, parejas domésticas registradas, padres e hijos. Además, el propietario o el familiar debe mudarse a la unidad en el plazo de tres meses después del desahucio y debe vivir en la unidad durante al menos 36 meses continuos.

Si el propietario o el familiar se mudan, el propietario debe ofrecer al inquilino contra quien se ejecutó el desahucio el derecho preferente de volver a ocupar la unidad. Este requisito no tiene límite de tiempo.

Pagos de ayuda para la reubicación

En el caso de desahucios por ocupación del propietario/familiar, el propietario debe proporcionar un pago de ayuda para la reubicación a cualquier grupo familiar inquilino que haya vivido en la unidad por al menos un año, con un pago adicional para ciertos grupos familiares calificados (inquilinos de bajos ingresos, inquilinos con discapacidad o adultos mayores, inquilinos con hijos menores e inquilinos cuyo contrato de alquiler comenzó antes del 1 de enero de 1999).

Las cantidades de ayuda para la reubicación cambian anualmente, por lo que debe visitar nuestra [página web de Desahucios por ocupación del propietario](#) para encontrar las cantidades actuales de ayuda para la reubicación.

Revelaciones obligatorias en un aviso de ocupación por el propietario/familiar

En el aviso para desocupar, el propietario debe incluir:

- Información sobre la ayuda para la reubicación y las protecciones para familias con hijos menores
- El nombre y la relación del ocupante previsto
- Una lista de todas las propiedades residenciales en Berkeley en las que el propietario de la vivienda tiene una participación de propiedad del 10 % o más

Si el propietario tiene una unidad vacante en Berkeley, o si una unidad queda vacante después de que el propietario haya iniciado la ocupación, debe ofrecerla al inquilino antes de que el inquilino se mude.

Cuándo se prohíben los desahucios por ocupación del propietario/familiar

Los desahucios por ocupación del propietario o de un familiar no están permitidos durante el año escolar si el grupo familiar inquilino incluye hijos menores.

Este tipo de desahucio tampoco está permitido si:

- El inquilino ha vivido en la unidad por 5 años o más, y el propietario posee 5 o más unidades en Berkeley (con al menos un 10 % de participación), o
- El inquilino es mayor de 60 años o tiene una discapacidad, ha vivido en la unidad por 5 años o más, y el propietario posee 4 o más unidades en Berkeley

Excepciones: si todas las unidades del propietario están restringidas por las reglas de arriba, una ocupación por el propietario o un familiar aún puede permitirse si:

- El propietario ha sido dueño de la propiedad por al menos 5 años y es mayor de 60 años o tiene una discapacidad, o
- El familiar del propietario de la vivienda que tiene la intención de mudarse es mayor de 60 años o tiene una discapacidad

Límites de alquiler después de desahucios por ocupación del propietario/familiar

Después de un desahucio por ocupación del propietario/familiar en una unidad totalmente cubierta, el alquiler para el siguiente contrato de alquiler se limita al límite de alquiler anterior más los Ajustes generales anuales (AGA). Si el propietario cancela un desahucio por ocupación del propietario/familiar y el inquilino se muda en el plazo de un año, la ley presume que el inquilino se mudó debido al aviso. En ese caso, el alquiler para el siguiente contrato de alquiler sigue limitado al antiguo límite de alquiler más los AGA.

Desahucios según la Ley Ellis

La Ley Ellis es una ley estatal que permite a los propietarios desahuciar a los inquilinos para quitar permanentemente las unidades del mercado de viviendas de alquiler. ([Código del Gobierno, secciones 7060-7060.7](#)). Berkeley tiene más requisitos y procedimientos para los desahucios según la Ley Ellis ([B.M.C. Capítulo 13.177](#)).

Un propietario debe retirar todas las unidades de una propiedad para poder ejecutar el desahucio bajo la Ley Ellis. Se debe dar a los inquilinos al menos 120 días de aviso, o un año de aviso para inquilinos con discapacidad o mayores de 62 años.

Pagos de ayuda para la reubicación

Al igual que en los desahucios por ocupación del propietario/familiar, los inquilinos tienen derecho a una cantidad específica de ayuda para la reubicación, con un pago adicional para ciertos grupos familiares calificados (inquilinos de bajos ingresos, inquilinos con discapacidad o adultos mayores, inquilinos con hijos menores e inquilinos cuyo contrato de alquiler comenzó antes del 1 de enero de 1999). *Las cantidades de ayuda para la reubicación cambian anualmente, por lo que debe visitar nuestra [página web de Desahucios según la Ley Ellis](#) para encontrar las cantidades actuales de ayuda para la reubicación.*

Derecho a volver a ocupar la vivienda y límites de alquiler después de los desahucios según la Ley Ellis

Si el propietario de la vivienda vuelve a alquilar la unidad en un plazo de 10 años después de retirarla del mercado de alquiler, el inquilino desplazado puede solicitar la oportunidad de volver a ocuparla.

Una vez que el propietario entrega un aviso de la Ley Ellis para una unidad totalmente cubierta, los alquileres permanecen regulados durante cinco años, incluso si el propietario retira posteriormente el desahucio bajo la Ley Ellis. Durante este tiempo:

- Los aumentos de alquiler están limitados a lo que permite la Junta de Control de Alquileres.
- El alquiler no puede aumentarse al valor del mercado, incluso después de que el inquilino se mude.

Desahucios indebidos

Si un desahucio es ilegal, como en los casos que se analizan abajo, los inquilinos deben presentar su reclamo ante el tribunal.

Reparaciones o demolición que no ocurren

Si un propietario ejecuta un desahucio contra un inquilino alegando que hará reparaciones o demolerá la unidad, pero el trabajo no comienza en el plazo de dos meses, o el reclamo era falso o se hizo de mala fe, el inquilino puede demandar para volver a ocupar la unidad y recuperar una indemnización por daños.

Si el propietario actuó de manera intencional, el inquilino puede recuperar la cantidad mayor entre \$750 o tres veces el valor de los daños reales.

Desahucios de mala fe por ocupación del propietario/familiar

Si el propietario o el familiar no se muda en el plazo de tres meses, o no vive en la unidad como su residencia principal por al menos 36 meses consecutivos, se presume "mala fe" y, según la ley estatal, los inquilinos pueden recibir una compensación adicional.

Volver a alquilar después de un retiro bajo la Ley Ellis

Si la unidad se vuelve a alquilar en el plazo de dos años, los inquilinos desplazados pueden demandar por daños y perjuicios. Si la unidad se vuelve a alquilar entre dos y diez años después, los inquilinos pueden demandar si el propietario no les ofreció primero la oportunidad de volver a alquilar.

PETICIONES Y AUDIENCIAS

Peticiones

En Berkeley, los propietarios de viviendas y los inquilinos pueden llevar ciertos asuntos de vivienda ante la Junta de Control de Alquileres y **solicitar formalmente que la Junta de Control de Alquileres expida una decisión legalmente vinculante sobre su reclamo. Esto se llama una petición.**

Hay varios tipos de peticiones que los propietarios de viviendas y los inquilinos en Berkeley pueden presentar. En general, las peticiones cubren temas como determinar el estado de cobertura de una unidad de alquiler (totalmente cubierta, parcialmente cubierta o exenta) y si corresponde un aumento o una reducción del alquiler para unidades totalmente cubiertas. Puede encontrar una lista completa de las peticiones disponibles en nuestra [página web de Peticiones ante la Junta de Control de Alquileres](#), pero abajo se muestran las peticiones más frecuentes:

- **Peticiones de inquilinos** que solicitan una reducción del límite de alquiler debido a infracciones del código de vivienda; problemas de habitabilidad; o una reducción en el espacio habitable o en los servicios de vivienda; alquiler ilegalmente alto, depósito de garantía no reembolsado e intereses sobre el depósito de garantía no pagados; o deterioro sustancial de la unidad.

- **Peticiones del propietario de la vivienda** que solicitan aumentar el alquiler debido a un aumento en el número de inquilinos respecto al permitido al inicio del contrato de alquiler; aumento en el espacio habitable o en los servicios de vivienda respecto a los existentes al inicio del contrato de alquiler; o mejoras de capital.

Las peticiones pueden dar lugar a audiencias ante la Junta de Control de Alquileres

Después de presentar una petición, la otra parte tiene la oportunidad de responder. Si no se presenta una respuesta, y no se necesita testimonio, el caso puede decidirse sin audiencia.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, se celebra una audiencia. Un examinador de audiencias neutral escucha a ambas partes y revisa la evidencia por escrito. El examinador de audiencias luego expide una decisión por escrito que aprueba o deniega el cambio de alquiler solicitado. Esa decisión puede apelarse ante la Junta de Control de Alquileres electa.

TEMAS ESPECIALES:

Subarrendamiento y reemplazo de compañeros de vivienda

Subarrendamiento

El subarrendamiento ocurre cuando un inquilino alquila parte o toda su unidad a otra persona, ya sea:

- Aceptando a un compañero de vivienda que no está en el contrato de alquiler, o
- Alquilando toda la unidad a otra persona mientras está ausente.

El inquilino original (el inquilino principal) sigue siendo responsable de cumplir el contrato de alquiler. El subarrendamiento generalmente está permitido a menos que el contrato de alquiler lo prohíba claramente. Si el contrato de alquiler exige la aprobación del propietario de la vivienda, el propietario solo puede negarse por un motivo razonable, como una historia de alquiler deficiente o la incapacidad de pagar el alquiler. Si el contrato de alquiler prohíbe claramente el subarrendamiento de toda la unidad, hacerlo sin el permiso expreso del propietario de la vivienda puede ser motivo de desahucio.

¿Cuánto puede cobrar un inquilino principal a un subarrendatario?

- Para un compañero de vivienda: no más de una parte justa del alquiler basada en el espacio usado y los servicios/comodidades proporcionados.
- Para toda la unidad: no más del alquiler que el inquilino principal paga al propietario de la vivienda.

Reemplazo de un compañero de vivienda

Los propietarios de viviendas generalmente deben permitir que un inquilino reemplace a un compañero de vivienda que se muda. El propietario de la vivienda solo puede oponerse por un motivo razonable. Si un propietario se niega de manera irrazonable a un reemplazo, los inquilinos en unidades totalmente cubiertas pueden presentar una Petición de inquilino para la reducción del alquiler.

¿Qué sucede con el límite de alquiler cuando los compañeros de vivienda se mudan?

Los propietarios de viviendas pueden establecer un nuevo límite de alquiler en unidades totalmente cubiertas solo cuando todos los ocupantes originales se han mudado. Los inquilinos que se mudan con el permiso del propietario en el plazo de los 30 días desde el inicio del contrato de alquiler se consideran ocupantes originales, estén o no incluidos en el contrato de alquiler.

Si el propietario continúa aceptando el alquiler después de que se vaya el último ocupante original, puede perder el derecho a aumentar el alquiler, a menos que los inquilinos hayan ocultado la mudanza. Un propietario puede acordar por escrito retrasar el aumento del límite de alquiler hasta por seis meses después de que el último inquilino original se vaya.

Reubicación temporal por reparaciones sustanciales

La Ciudad de Berkeley tiene una Ordenanza de Reubicación (Relocation Ordinance) (*B.M.C. Capítulo 13.84*) que regula cuándo se entrega un aviso de desocupación a los inquilinos para que el propietario pueda completar reparaciones sustanciales. Esta ordenanza garantiza que:

- El inquilino tiene derecho a **pagos de reubicación**
- El inquilino tiene **derecho a volver a ocupar la unidad** una vez que las reparaciones hayan finalizado
- El propietario debe obtener **todos los permisos necesarios** antes de que comience el trabajo

Las cantidades de los pagos de reubicación dependen de cuánto tiempo duren las reparaciones. La mediación de la Junta de Control de Alquileres está disponible si las partes no están de acuerdo sobre la necesidad de la reubicación.

Acciones indebidas del propietario

La represalia es ilegal

Un propietario no puede tomar represalias contra un inquilino por ejercer sus derechos bajo la Ordenanza de Control de Alquileres u otras leyes. Las “represalias” pueden tomar la forma de intentar desahuciar al inquilino, aumentar el alquiler, negarse a renovar un contrato de alquiler o amenazar con hacer cualquiera de estas cosas. Las acciones del inquilino protegidas por la ley incluyen reportar infracciones del código de vivienda o presentar una petición ante la Junta de Control de Alquileres. **La represalia puede usarse como defensa en un caso de desahucio.**

Desahucios ilegales por “autoayuda”

Los propietarios de viviendas no pueden obligar a los inquilinos a salir sin una orden judicial de desahucio. Es ilegal:

- Cambiar las cerraduras
- Quitar puertas o ventanas
- Tomar los objetos personales del inquilino
- Cortar los servicios públicos para forzar la salida

Un inquilino debe comunicarse con un abogado o con un grupo de derechos de inquilinos si el propietario toma represalias o intenta obligarlo a salir sin seguir el proceso de desahucio. Un inquilino que sufre un desahucio ilegal puede demandar para recuperar la posesión de la unidad y obtener una indemnización por daños.

Cobro del alquiler cuando una unidad no es habitable

Un propietario generalmente no puede exigir el pago del alquiler, aumentar el alquiler ni desahuciar si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- La unidad tiene problemas graves de salud o seguridad,
- El propietario ha recibido una notificación por escrito para repararlos,
- Los problemas no se han corregido en un plazo de 35 días (sin un motivo válido), y
- El inquilino no causó los problemas.

Los inquilinos que enfrentan un desahucio pueden alegar condiciones inhabitables como defensa. Los propietarios de viviendas que intenten desahuciar por falta de pago en estas condiciones pueden tener que pagar los honorarios y los costos del abogado del inquilino.

Derecho del inquilino a organizarse

Los inquilinos en edificios con 10 o más unidades de alquiler (o menos unidades si el edificio lo administra una compañía de administración de propiedades) tienen el derecho legal de organizarse. Esto incluye formar asociaciones de inquilinos, compartir información, ayudarse mutuamente y hacer reuniones sobre preocupaciones compartidas.

Para formar una asociación de inquilinos, se necesita al menos el 50 % de las unidades ocupadas. Una vez formada, los propietarios de viviendas y la asociación de inquilinos deben reunirse y comunicarse de buena fe sobre temas como aumentos de alquiler, reparaciones y condiciones de vivienda. Si los inquilinos dan un aviso por escrito con 14 días de antelación, el propietario (o un representante) debe asistir a al menos una reunión de la asociación de inquilinos cada trimestre.

Las asociaciones de inquilinos en unidades totalmente cubiertas pueden presentar peticiones ante la Junta de Control de Alquileres para solicitar reducciones de alquiler por problemas en áreas comunes en nombre de todos los inquilinos de la propiedad afectados por esos problemas.

Los inquilinos pueden demandar a un propietario por infringir el derecho a organizarse y pueden solicitar una indemnización por daños, órdenes judiciales y el pago de los honorarios del abogado.

Otras obligaciones de los arrendadores en la Ciudad de Berkeley

Licencias comerciales:

Los propietarios de propiedades de alquiler que contienen tres o más unidades de vivienda deben obtener una licencia comercial de la Ciudad de Berkeley y pagar un cargo anual por dicha licencia, que es independiente del cargo de registro de la Junta de Control de Alquileres.

Lista de verificación anual de certificación por cuenta propia del Programa de Seguridad de Viviendas de Alquiler (Rental Housing Safety Program, RHSP):

La mayoría de los propietarios de propiedades de alquiler deben certificar que sus unidades cumplen los estándares de seguridad de vivienda mediante una inspección anual por cuenta propia de sus unidades. También deben compartir una copia de la lista de verificación de certificación por cuenta propia del RHSP con sus inquilinos.

La Ciudad de Berkeley puede tener otros cargos y requisitos para los propietarios según el tipo de propiedad, por lo que debe consultar con la Ciudad para conocer todas sus obligaciones.

CALENDARIO GENERAL

- **1 de enero:** entra en vigor el Ajuste general anual (AGA). Esto aumenta el límite legal de alquiler de las unidades totalmente cubiertas.
- **31 de enero:** los propietarios de viviendas deben pagar a los inquilinos los intereses sobre el depósito de garantía del año anterior (1 de noviembre-31 de octubre) a más tardar en esta fecha.
- **Febrero/marzo:** los inquilinos reciben por correo un aviso que muestra su límite legal de alquiler para el año.
- **Abril/mayo:** se envían por correo las facturas del cargo anual de registro a los propietarios de viviendas.
- **1 de julio:** fecha límite para que los propietarios de viviendas paguen el cargo anual de registro.
- **Octubre/noviembre:** los propietarios de viviendas reciben por correo un aviso que muestra los límites legales de alquiler de sus unidades.
- **Antes del 31 de octubre:** la Junta de Control de Alquileres anuncia el AGA para el año siguiente.
- **Antes del 15 de noviembre:** la Junta de Control de Alquileres publica las tasas de interés sobre el depósito de garantía para el pago anual a los inquilinos.
- **Antes del 1 de diciembre:** la mayoría de los propietarios de viviendas de unidades totalmente cubiertas entregan un aviso de 30 días del aumento del alquiler por AGA que entra en vigor el 1 de enero.
- **Diciembre:** los propietarios de viviendas pagan a los inquilinos los intereses sobre el depósito de garantía del año anterior (1 de noviembre-31 de octubre). Se aplicará una multa por retraso si no se devuelve antes del 31 de enero.

GLOSARIO

AGA – Ajuste General Anual, o AGA, es el cambio porcentual anual de los límites de alquiler. Está basado en la inflación y la Junta de Control de Alquileres de Berkeley lo establece anualmente.

ADU – Una unidad de vivienda accesoria, o ADU, es un espacio de vivienda independiente y separado en la misma propiedad que una vivienda principal. Las ADU tienen su propia cocina, baño y entrada, y a menudo se llaman unidades para familiares, casas en el patio trasero o apartamentos para abuelos.

Alquiler base (también conocido como “alquiler inicial”) – Es la cantidad original del alquiler y cualquier servicio de vivienda acordado al inicio del contrato de alquiler.

Servicios de vivienda – Son los servicios prestados por el propietario a la unidad o a los inquilinos. Algunos ejemplos incluyen agua, basura, reciclaje, almacenamiento, gas, electricidad, estacionamiento, lavandería y más.

Ocupante original – Es cualquier inquilino o subarrendatario que, con el conocimiento del propietario, residía en la unidad cuando el propietario estableció por última vez un alquiler base para la unidad.

Unidad de alquiler – Una unidad de alquiler residencial es una unidad de vivienda que proporciona instalaciones completas e independientes para una o más personas, incluyendo, entre otros, espacios para vivir, dormir, comer y saneamiento.

Límite de alquiler – El límite máximo de alquiler es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar por el uso u ocupación de una unidad de alquiler totalmente cubierta. El límite de alquiler es el alquiler base más los Ajustes generales anuales que aprueba la Junta de Control de Alquileres de Berkeley.

Casa de huéspedes – Es una vivienda unifamiliar con al menos cinco habitaciones que se alquilan a al menos cinco personas con al menos cinco contratos de alquiler separados, O una unidad en una propiedad de varias unidades con al menos cuatro habitaciones que se alquilan a al menos cuatro personas con al menos cuatro contratos de alquiler separados.

Depósito de garantía – Un depósito de garantía es cualquier pago, tarifa, depósito o cargo que se impone al inicio de un contrato de alquiler como pago anticipado del alquiler, o que se use por cualquier propósito, incluyendo recuperar alquileres no pagados, reparar daños causados por el inquilino o hacer la limpieza.

Alquiler – Un alquiler es el acuerdo legal que permite a un inquilino vivir en una unidad de alquiler, que comienza cuando el inquilino se muda y paga el alquiler, y continúa hasta que el inquilino se muda de manera permanente.