

GUÍA

al programa de
control de
la renta de
Berkeley

CONTROL DE LA RENTA Y PROTECCIÓN CONTRA LOS DESALOJOS



BERKELEY

Se habla español

TABLE OF CONTENTS

PROPÓSITO DE ESTA GUÍA	1
RESUMEN	1
EL REGISTRO.	2
El requisito de registrarse	2
Las exenciones	3
Las consecuencias de no registrarse	6
A la mayoría de los propietarios de Berkeley se le exige una licencia comercial.	6
LOS NIVELES DE LA RENTA.	7
Cómo calcular el límite de la renta legal.	7
Los aumentos al límite de la renta	9
La reducción de los límites a la renta	11
Las audiencias	12
La certificación de los límites a la renta	12
LOS SUBARRENDAMIENTOS Y EL REEMPLAZO DE LOS COHABITANTES	13
Los subarrendamientos en general	13
Reemplazo de los inquilinos.	14
Los cambios parciales en el arrendamiento o de los inquilinos.	14
LOS DEPÓSITOS DE GARANTÍA: LAS LEYES ESTATALES Y LOCALES	16
Las leyes estatales	16
Las leyes de Berkeley.	19
LOS DESALOJOS	23
Diagrama de flujo de desalojos de Berkeley	20-21
Proceda con precaución.	23
La lista de verificación para los desalojos: los requisitos locales	23
Se requiere causa justificada	24
Actos indebidos del propietario de la vivienda	29
OTRAS LEYES QUE AFECTAN LOS INMUEBLES DE ALQUILER.	31
AJUSTES GENERALES ANUALES (AGA) DE 1981-2024.	38
CALENDARIO GENERAL	39

La información contenida en este libretto es correcta hasta enero 2024. Favor de consultar al personal del Departamento de Control de la Renta para confirmar que la información sea correcta. El sitio electrónico del Departamento de Control de la Renta tiene la información publicada más actualizada.

Comuníquese: ¡Estamos para servirle!

2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704

Teléfono: 510-981-RENT (7368) Correo electrónico: rent@berkeleyca.gov

Sitio Web: rentboard.berkeleyca.gov TDD:510-981-6903

Fotografías en la página siguiente por (de arriba a la izquierda abajo a la derecha):

- Ivan Samkov de Pexels <https://tinyurl.com/y8uce8t5>
- Marcus Aurelius de Pexels <https://tiny.cc/57pmuz>
- William Newton CC by-NC-ND 2.0 <https://tinyurl.com/38s5nu7z>
- cottonbro de Pexels <https://tiny.cc/y7pmuz>
- RODNAE Productions de Pexels <https://tinyurl.com/2pByykwq>
- Jack Sparrow de Pexels <https://tiny.cc/18pmuz>
- Melinda Young Stewart CC by 2.0 <https://flic.kr/p/2aEKMfU>
- James MacIndoe CC by 2.0 <https://flic.kr/p/cyqqVG>
- Daniel Miller CC by 2.0 <https://flic.kr/p/7ZE1iD>



Esta guía se publicó para ayudar a los propietarios de vivienda, inquilinos, administradores de inmuebles, agentes de bienes raíces y futuros propietarios de viviendas de alquiler a entender cómo funciona el control de las rentas en Berkeley. La guía explica las disposiciones básicas de la ley sobre el control de la renta en Berkeley y de ciertas las leyes estatales relacionadas con las viviendas de alquiler. La información que contiene esta guía no pretende reemplazar la asesoría de tipo legal.

PROPÓSITO DE ESTA GUÍA

En general, la ley sobre el control de la renta de Berkeley regula: los niveles de las rentas; los cambios a los niveles existentes con base en los cambios al espacio, los servicios, el número de ocupantes o la condición de la unidad de alquiler; la tasa de interés sobre el depósito de garantía; y las causas justificadas del desalojo.

En el mes de junio de 1980, los residentes de Berkeley promulgaron la muy completa ley de la ciudad sobre el control de la renta, conocida como la Ordenanza sobre el Control 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 los alquileres residenciales en Berkeley, a la vez que brinda una mayor protección contra los desalojos injustificados y tiene la intención de mantener la vivienda a costos accesibles, así como la diversidad cultural y étnica de la comunidad.

RESUMEN

Las leyes municipales

El Departamento de Control de la Renta (Rent Stabilization Board), el cual está compuesto de nueve comisionados electos, promulga regulaciones, atiende las apelaciones de las peticiones y administra un programa para cumplir con la Ordenanza. El personal del Departamento de Control de la Renta brinda información y asesoría a propietarios de vivienda e inquilinos, calcula y certifica los límites de las rentas, celebra audiencias administrativas y emite dictámenes respecto a las peticiones de los propietarios 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 alquiler registradas. Los propietarios de las viviendas de alquiler que son reguladas por la Ordenanza pagan cuotas de registro anuales al Departamento de la Renta, las cuales cubren los gastos del programa.

En 1995, la legislatura de California promulgó la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins (*Costa-Hawkins Rental Housing Act*), la cual suspende el control de la renta al desocuparse una unidad que cumpla ciertos criterios y lo vuelve a imponer al volver a ocuparse la unidad. (*Artículos 1954.50 y siguientes del Código Civil*). Después de un periodo de transición de tres años,

Las leyes estatales ahora afectan el control de la renta en la ciudad.

entró en vigor plenamente la resregulación de la desocupación, con el cual a los propietarios se les permite fijar nuevas tarifas de la renta para la mayoría de las viviendas de alquiler, con base en precios de mercado, a partir del 1° de enero del 1999. 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 con un ajuste individual a la renta que se otorgue o por medio de un ajuste a la renta individual que se conceda por medio del proceso de petición del Departamento de la Renta.

EL REGISTRO El requisito de registrarse

La Ordenanza sobre la Renta no se aplica a todas las unidades de alquiler.

La mayoría de las unidades de vivienda en alquiler en Berkeley están reguladas por la Ordenanza sobre el control de la Renta y deben registrarse. Para cumplir con el registro, los propietarios deben pagar una cuota de registro anual por cada unidad. (*Regulación 801.*) La tarifa vence el 1 de julio. Además, ciertos documentos deben presentarse ante el Departamento de Control de la Renta, dependiendo de si la unidad está totalmente regulada o si es parcialmente regulada como vivienda unifamiliar o unidad de nueva construcción.

Los propietarios de las unidades de alquiler que son totalmente reguladas tienen la obligación de presentar una Declaración inicial sobre el registro (*Initial Registration Statement*) que incluya la renta base anual o inicial de cada unidad y los servicios que se incluyan en la renta de cada vivienda. Los propietarios también deben entregar un Formulario de registro de desocupación (*Vacancy Registration*, o VR) para nuevos arrendamientos que incluya la renta actual, el número de ocupantes 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 alquiler cambie de exenta a cubierta (es decir, sujeta a la Ordenanza), 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.*)



Registre su propiedad de alquiler en nuestro [sitio web](#) o en nuestra oficina en el centro de Berkeley.

Para viviendas unifamiliares parcialmente reguladas y unidades de nueva construcción, los propietarios deben 1) presentar una Declaración de registro para unidades parcialmente reguladas; 2) un Formulario de Registro de

Arrendamiento para Unidades Parcialmente Reguladas; y 3) otros formularios requeridos por la Ordenanza. (*Regulación 801.*)

Una unidad residencial de alquiler es una unidad de vivienda que proporcione instalaciones completas e independientes para la habitación de una o más personas, con disposiciones para su uso/ocupación residencial, incluyendo, pero sin limitarse a: vivir, dormir, comer y actividades sanitarias (*Regulación 403(A)*). Las unidades de alquiler se ubican con mayor frecuencia en estructuras tipo duplex y edificios de departamentos. Sin embargo, en una **casa de huéspedes**, la cual se define como un inmueble con al menos cinco habitaciones alquiladas a cinco individuos con contratos de alquiler separados, cada habitación es una unidad de alquiler. Las casas de huéspedes generalmente se ubican en viviendas unifamiliares. En los inmuebles con varias unidades, sin embargo, si una de las unidades tiene al menos cuatro recámaras que se alquilan separadamente, cada una de esas recámaras representa una unidad que deberá registrarse. (*Regulaciones 403(B), 403.5.*)

Definiciones de “unidad de alquiler” y “casa de huéspedes”

Las exenciones

Algunas unidades de alquiler están exentas de algunas o todas las disposiciones de la Ordenanza sobre el control de la Renta (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.050*).

Las exenciones parciales

Los propietarios de los siguientes tipos de unidades están exentos del control de renta, pero deben cumplir con los requisitos de buena causa para el desalojo y la obligación de pagar intereses por concepto de los depósitos de garantía. Estas propiedades deben registrarse a menos que especifique a continuación.

- Las unidades de alquiler que sean de la propiedad del Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*). No es necesario registrarse.
- Las unidades alquiladas conforme a las disposiciones del programa federal del Artículo 8 (*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 un “estándar de pago autorizado” (“*Authorized Payment Standard*”). (Comuníquese con el Departamento de la Renta si desea mayores informes). No es necesario registrarse.
- Edificaciones nuevas. Las unidades de alquiler que reciban su primer certificado de ocupación expedido a partir del 30 de junio de 1980. Las unidades independientes nuevas que se construyan desde los cimientos a partir del 30 de junio de

La Ordenanza sobre la Renta no se aplica a todas las unidades de alquiler.

1980 sin certificado de ocupación también tienen derecho a la exención si se construyeron antes del 1º de febrero de 1995 o si se expedieron y autorizaron todos los permisos de construcción correspondientes. En caso de que se haya hecho una determinación del Departamento de la Renta en cuanto a una exención antes del 1º de febrero de 1995, la unidad permanecerá exenta. (*Regulación 510*). Las unidades de nueva construcción deben estar registradas.

- Las unidades que sean propiedad de organizaciones sin fines de lucro y se alquilen a inquilinos de bajos ingresos y sean cubiertas por un convenio con una agencia gubernamental que controle los niveles de la renta de la unidad, con excepción de las unidades que sean alquiladas por inquilinos que hayan ocupado la unidad antes que la organización sin fines de lucro haya adquirido el inmueble. No es necesario registrarse.
- Las *viviendas unifamiliares* que hayan quedado sujetas a la Ordenanza por primera vez a partir del 1º de enero de 1996 o si se hayan alquilado a partir del 1º de enero de 1996 a menos que: (1) el propietario de la vivienda haya desalojado al inquilino anterior con motivo de que el propietario de la vivienda fuera a ocupar la unidad o al cambiar las condiciones del arrendamiento; (2) el propietario de la vivienda reciba subsidios de una entidad de gobierno a cambio de reducir la renta; o (3) la unidad contenga violaciones graves al código municipal por las que se le haya multado y que no se hayan corregido desde hace al menos 6 meses. (*Regulación 508*). Se requiere el registro, a menos que el propietario sea de una sola vivienda unifamiliar en la ciudad de Berkeley (y ninguna otra unidad residencial) y se ausentará temporalmente de la misma por no más de dos años, siempre que el propietario haya vivido en la vivienda durante un año justo antes de alquilarlo, y el periodo de ausencia se especifica en el contrato de arrendamiento.

Aviso: Se define a una vivienda unifamiliar como una unidad que se pueda vender separadamente de las escrituras de cualquier otra unidad de vivienda, lo cual incluye condominios que el propietario original haya vendido separadamente a un comprador a su precio de mercado. (*Regulación 508*). Sin embargo, una vivienda unifamiliar que se alquile como **casa de huéspedes**, como se menciona arriba, deberá registrarse.

- Los propietarios de unidades ubicadas dentro de un inmueble arrendado o que sea de la propiedad de una organización sin fines de lucro, cuyo propósito sea la administración de un programa de tratamiento, rehabilitación, terapia, santuario

o albergue, si las viviendas se proporcionan como parte de la participación del cliente en el programa, están sujetas únicamente a las disposiciones sobre causa justificada del desalojo de la Ordenanza. No es necesario registrarse.

La exenciones completas

Estas unidades están exentas de todos los aspectos de la Ordenanza sobre la Renta.

- Las unidades de alquiler en inmuebles con dos unidades en que al 31 de diciembre de 1979 y en la actualidad, una de las unidades esté ocupada por el propietario. Estar ocupada por el propietario significa que la unidad era la residencia principal de un propietario oficial con una participación del 50%, tanto el 31 de diciembre de 1979 como cuando se reclamó la exención.
- Unidades de vivienda que sean accesorios legales (ADUs) en que el propietario ocupe una unidad en el mismo terreno como su residencia principal y en que el periodo de arrendamiento haya comenzado después del 7 de noviembre del 2018. Esta exención solo se aplica a las propiedades que contienen una vivienda unifamiliar y una ADU.
- Las unidades de alquiler donde el inquilino comparta la cocina o el baño con el propietario oficial que posea el 50% de participación en la unidad y mantenga allí su residencia principal.
- Las unidades de alquiler que sean propiedad de una entidad gubernamental, con excepción del Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*); las unidades que se alquilen principalmente a inquilinos transitorios durante menos de 14 días consecutivos; la vivienda de tipo cooperativa que sea de la propiedad de organizaciones sin fines de lucro y esté bajo el control de los residentes; las unidades de alquiler en un hospital, instalaciones de servicios de enfermería capacitada, los asilos para personas de la tercera edad e instalaciones semejantes; las unidades alquiladas por ciertas instituciones dedicadas a la enseñanza superior para su personal docente, administrativo o sus alumnos (*Vea el Artículo 13.76.050 del Código Municipal de Berkeley* o comuníquese con el Departamento de la Renta si desea más detalles acerca de estas exenciones.)
- Las unidades alquiladas a miembros de una fraternidad o hermandad de alumnas y que sean propiedad de dichas



La exención
"Golden Duplex"

fraternidades o hermandades.

Qué debe hacer si se cuestiona su exención

Un propietario puede obtener un dictamen oficial respecto a la condición jurídica de alguna unidad si presenta una solicitud por escrito al Departamento de la Renta. El Departamento de la Renta expedirá un dictamen por escrito, el cual el propietario puede impugnar al presentar una Petición para determinar la condición de exención (*Petition to Determine Exempt Status*) (*Regulación 1501*).

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. (*Regulación 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 emitidos por un juez del tribunal estatal y no por el Departamento de la Renta.)
- Los propietarios de unidades de renta controlada 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 que ocupen una unidad de renta controlada pueden presentar una petición ante el Departamento de la Renta para que se les autorice retener la renta hasta que se registre la unidad. (*Regulación 1501*.)
- No se admitirá una petición del propietario de la vivienda para aumentar la renta a menos que la vivienda en cuestión haya estado debidamente 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*.)

A la mayoría de los propietarios de Berkeley se les exige una licencia comercial

Los propietarios de inmuebles que contengan tres o más unidades de vivienda deben obtener una Licencia Comercial de la Ciudad de Berkeley y pagar una cuota anual por la licencia, la cual es distinta a la cuota de registro ante el Departamento

de la Renta. Comuníquese con el Centro de Servicio al Cliente de la ciudad al (510) 981-7200 (*Customer Service Center*) si desea más información. (*Vea la sección sobre Otras Leyes que Afectan Las Propiedades de Alquiler*.)

Cómo calcular el límite de la renta legal

Cada unidad de vivienda de alquiler 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 propietario de la vivienda puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y por cualquiera de los servicios asociados a la vivienda que se incluyen en la renta, como el mobiliario, el estacionamiento o las instalaciones de lavandería. La renta no se limita al dinero e incluye el valor justo de mercado de cualquiera de los bienes o servicios que se le brinden al propietario de la vivienda en lugar de dinero.

Antes del 1º 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 1º de enero de 1996, el límite de la renta legal es la **renta base** (generalmente, la renta a partir del 31 de mayo de 1980) más los aumentos posteriores autorizados por el Departamento de la Renta. (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.100*.)

La **renta base** incluye todos los servicios que se han brindado a la vivienda desde que 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 alquiler, sirven de justificación para un ajuste al límite de la renta legal. (*Vea Peticiones IRA del propietario de la vivienda y Peticiones IRA del inquilino, más adelante*.)

A partir del primero de enero de 1996: A los propietarios se les ha permitido fijar la renta inicial de la mayoría de los arrendamiento nuevos a partir del 1º de enero de 1996, aunque el monto era limitado hasta el 31 de diciembre de 1998. A partir del 1º de enero de 1999, se ha permitido a los propietarios fijar la renta inicial a precios de mercado, a menos que el nuevo arrendamiento comience después de un periodo de desocupación que no reúna los requisitos.

La renta inicial se vuelve el nuevo límite de la renta, la 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

LOS NIVELES DE LA RENTA

Cada unidad sujeta a la ordenanza tiene un límite de la renta.

El límite de la renta se calcula de manera diferente para los arrendamientos previos a 1996 y aquellos que comenzaron después.

Los propietarios están sujetos a otros requisitos.

arrendamiento es motivo para modificar el límite de la renta legal.

A un propietario no siempre se le permite fijar una nueva renta inicial.

Los periodos de desocupación que no reúnan los requisitos. Un propietario de vivienda no puede fijar una renta inicial si el arrendamiento anterior terminó después que el propietario de la vivienda:

- Entregara una notificación del fin del arrendamiento con 60 días de adelanto (30 días si el arrendamiento es menos que un año) (salvo en el caso de algunos arrendamientos cancelados para permitir la ocupación de la unidad por parte del propietario antes del 31 de diciembre de 1994. Comuníquese con un asesor de vivienda si desea más información).
- Cambiara los términos del arrendamiento, salvo en el caso de un aumento legal de la renta o de las cuotas. (En el caso de que termine un arrendamiento dentro de un plazo de 12 meses desde el cambio unilateral de los términos del arrendamiento por parte del propietario 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 sido multado por una agencia gubernamental por incumplimiento grave de los códigos de salud, seguridad, incendios o construcción (salvo aquellos provocados por los desastres) que permanecieron sin corregirse durante más de 60 días antes de su desocupación.
- Haya pedido la anulación de un contrato de alquiler bajo el artículo federal 8 (*Section 8*) que se haya suscrito antes del 1° de enero del 2000 y el nuevo arrendamiento comience a menos de tres años de la fecha de la anulación del contrato.
- Haya pedido la anulación de un contrato de alquiler bajo el artículo federal 8 (*Section 8*) a partir del día 1° de enero del 2000 y ya sea que el contrato duró menos de un año o el arrendamiento comenzó antes que se creara el contrato conforme al artículo federal 8.

(Referencias bibliográficas: Artículo 1954.53 del Código Civil y la Regulación 1013(B).)

Los propietarios de vivienda o los 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 propietario 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 propietario de la vivienda la oportunidad de fijar una nueva renta. (Vea “Cambios Parciales del Arrendamiento” más adelante.)

Presente una petición si tiene dudas acerca del derecho a fijar una renta inicial.

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 alquiler que se mantengan principalmente como vivienda secundaria, como las viviendas pequeñas 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 propietario 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.*)

Las rentas se controlan únicamente para la residencia principal de un inquilino.

Los aumentos al límite de la renta

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

Los límites a la renta pueden aumentar de dos maneras.

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% del aumento en el Índice de Precios al Consumidor (*Consumer Price Index*) para el área metropolitana. Antes del 31 de octubre de cada año, el Departamento de la Renta publica el monto de los AGA que entrarán en vigor a partir del 1° de enero siguiente. (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.110.*)

No se necesita hacer una petición para aumentar el límite de la renta por medio de un ajuste AGA.

Un propietario de la vivienda debe cumplir con la Ordenanza y las Regulaciones antes de aumentar la renta por el monto que fijen los AGA. Esto significa que:

- La vivienda esté registrada, es decir, se hayan llenado los formularios correspondientes y no se adeude ninguna cuota ni multa,
- La renta que se cobre no supere el límite legal de la renta, y
- La unidad no tenga problemas graves que requieran reparaciones ni haya violaciones al código de vivienda pendientes.

Un propietario 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, el propietario de la vivienda tendrá que esperar hasta el vencimiento del periodo de arrendamiento para aplicar los AGA (a menos que el contrato de alquiler permita el aumento).

Desde el año 2000, a los propietarios 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 propietario de vivienda se le prohíbe permanentemente imponer el AGA del 2013 a una unidad a la que se le haya fijado la renta inicial en el 2012.

Transferencia de las cuotas de registro

Desde el 2005, el Departamento ha permitido a los propietarios transferir parte de su cuota de registro a los inquilinos que hayan ocupado sus unidades desde antes de 1999, lo cual se autoriza anualmente. Los propietarios deben utilizar un formulario autorizado por el Departamento o la redacción que utilicen en la notificación que entreguen a sus inquilinos antes de imponer el aumento y los propietarios deben entregar una copia de la notificación al Departamento. Esta transferencia no se vuelve parte del límite permanente de la renta. Algunos inquilinos de bajos ingresos posiblemente tengan derecho a que el Departamento les reembolse el costo de la transferencia. Comuníquese con un asesor de vivienda para pedir ayuda.

Las peticiones de los propietarios de Ajustes Individuales de la Renta (IRA, por sus siglas en inglés)

Los propietarios pueden solicitar al Departamento de la Renta aumentos a los límites de la renta con los siguientes

motivos:

- Un aumento en el número de inquilinos del máximo permitido para la unidad o que vivan realmente en la unidad con el conocimiento del propietario 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*).
- Aumentos del espacio habitable de la vivienda o de los servicios a la vivienda, comparado con 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, con 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 estructurales a la vivienda. (*Regulación 1267*).
- Ajustes o mantenimiento de los ingresos netos de operación (réditos justos). (*Regulación 1262, Regulación 1264*).
- estauración de los ajustes generales anuales perdidos (*Regulación 1278*).
- Ninguna unidad del inmueble ha tenido un aumento de desocupación desde el 31 de diciembre de 1998. (*Regulación 1282*).

Cuando no haya control de la renta vigente, hay menos énfasis en obtener aumentos a la renta por medio del proceso de petición IRA. Además, en las peticiones de mejoras estructurales, los aumentos de desocupación con frecuencia compensan los aumentos a la renta a los que podría tener derecho un propietario. Los propietarios deberán comunicarse con un asesor de vivienda para pedir ayuda para determinar si reúnen los requisitos.

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 del 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 propietario de la vivienda a corregir los defectos físicos o restaurar espacios o servicios. Otros

Los aumentos individuales al límite de la renta deben ser autorizados por medio de un proceso de petición.

Los inquilinos pueden pedir una reducción al límite de la renta.



Foto por Kampus Production de Pexels
<https://tinyurl.com/2u9wjaz4>

motivos para presentar una petición IRA del inquilino son:

- La renta ilegalmente alta, un depósito de garantía no reembolsado (*Regulación 1271*) y el incumplimiento en el pago de los intereses sobre el depósito de garantía (*Regulación 702*).
- El deterioro considerable de la unidad, la falta de servicios adecuados por parte del propietario de la vivienda, o la falta de servicios que las partes acordaron iba a proporcionar el propietario 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 1º de enero de 1999, de la cantidad que se haya permitido al principio del arrendamiento. (*Regulación 1270*).



Las audiencias

Una vez que se presente la petición, la contraparte 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. En la mayoría de los casos, se efectúa una audiencia, en la cual un funcionario de audiencia imparcial escucha el testimonio y recibe pruebas por escrito de ambas partes. En cualquiera de los casos, el funcionario de audiencia emitirá 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.

La mayoría de las peticiones se deciden al cabo de una audiencia.

En lugar de que un funcionario de audiencias dictamine acerca de la petición, las partes pueden suscribir un acuerdo negociado para resolver los temas en disputa. 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 se hayan certificado o determinado mediante un dictamen final del Departamento de la Renta respecto a una petición, no se pueden modificar de manera retroactiva, a menos que haya evidencias de declaraciones falsas o fraude.

Los límites a la renta de la mayoría de las unidades de alquiler registradas en Berkeley se certificaron en 1987. Una certificación anterior del límite a la renta generalmente no es pertinente a ninguna unidad que haya estado desocupada desde el 1º de enero de 1996, debido a la falta de regulación de la desocupación.

Un propietario de vivienda o inquilino de una unidad para la cual los límites de la renta no se hayan certificado o que desee que se le certifiquen los límites a la renta posteriores, puede presentar un **Certificado de los Niveles de la Renta Permitidos** (*Request for Certificate of Permissible Rent Levels*). En la mayoría de los casos, el personal expide un certificado en un plazo de cinco días después de presentar la petición. Un propietario o inquilino puede cuestionar un certificado presentando una petición de apelación contra el certificado.

Un propietario de vivienda o inquilino puede impugnar un certificado si presenta una petición para apelar el certificado.

Vaya a nuestro sitio web (rentboard.berkeleyca.gov) para más información y para obtener los formularios de las peticiones.

Los subarrendamientos en general

Subarrendar (*sublet o sublease*) es alquilar parte de una vivienda a otra persona durante todo o parte del plazo del arrendamiento, o alquilar la vivienda completa a otra persona durante parte del plazo del arrendamiento. Por lo tanto, existe una 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 alquiler y quien le paga la renta al inquilino principal, o cuando el inquilino principal le renta la unidad a otro inquilino durante la ausencia del inquilino principal. El inquilino principal conserva sus obligaciones para con el propietario 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 subarriende la vivienda completa no puede cobrar al subinquilino más de la renta que legalmente se deba pagar al propietario 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 alquiler dispone que se permite el subarrendamiento, sujeto a su autorización por el propietario de la vivienda, dicho propietario de la vivienda puede retirar su consentimiento únicamente cuando él o ella tenga una objeción razonable al subinquilino propuesto. La responsabilidad financiera del subinquilino propuesto o sus antecedentes como

LOS SUBARRENDAMIENTOS Y EL REEMPLAZO DE LOS COHABITANTES

A los inquilinos principales se les limita lo que pueden cobrar a los subinquilinos.

inquilino son ejemplos de objeciones razonables.

Precaución: Cuando el contrato de arrendamiento lo prohíba 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 este tipo de subarrendamiento, solicite asesoría legal.

Reemplazo de los inquilinos

Un propietario 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 propietario de la vivienda autorice el subarrendamiento, el propietario de la vivienda puede oponerse al reemplazo del inquilino únicamente si el propietario de la vivienda tiene un motivo razonable para hacerlo. Si un propietario 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 propietario de vivienda no tiene causa justificada para desalojar a un inquilino que reemplace a un cohabitante sin el consentimiento del propietario de la vivienda si el propietario de la vivienda retiene sin razón su 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 alquiler 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 propietario que obligue a los inquilinos restantes a desalojar la unidad, al rehusarse a permitir que se reemplace al cohabitante, no tiene derecho a una renta inicial para el siguiente arrendamiento, debido a que la desocupación no fue voluntaria.

Los cambios parciales en el arrendamiento o de los inquilinos – cuándo se puede imponer un aumento por la desocupación

Según la Ley estatal llamada la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins, cuando una unidad queda desocupada, el propietario puede fijar la renta inicial para un nuevo arrendamiento a precio demercado (“aumento por cambios en la ocupación”). A menudo surgen preguntas sobre cuando un propietario puede imponer un aumento por cambios en la

ocupación cuando varios inquilinos rentan una unidad en conjunto y son reemplazados con el paso del tiempo. Es posible que la unidad nunca esté completamente desocupada durante estos cambios de arrendamiento, entonces, ¿que constituye una “desocupación”?

El propietario podrá fijar una nueva renta cuando ha habido un reemplazo completo de los ocupantes originales. Generalmente, un ocupante original es alguien que era inquilino o subinquilino cuando el propietario estableció por última vez una renta inicial. Un nuevo grupo de inquilinos se convierte en un nuevo conjunto de ocupantes “originales” a los que se aplicarán las mismas reglas con respecto al aumento por cambios en la ocupación.

De acuerdo con la *Regulación 1013 (O)(5)*, donde un propietario de vivienda alquile una unidad y coloque 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 30 días desde la fecha de inicio del arrendamiento, con el permiso expreso o implícito del propietario de la vivienda, se les considera ocupantes originales. Si alguno de esos ocupantes originales permanece, el propietario, el propietario no puede aumentar la renta simplemente porque el inquilino firmante se muda permanentemente.

Es posible que el propietario no pueda fijar una nueva renta si, después de que el último ocupante original proporcione un aviso por escrito de su salida y desalojo la unidad, el propietario continúe aceptando la renta de los ocupantes que permanecen. (*Reglamento 1013 (O)*.) Sin embargo, si los inquilinos esconden el hecho de que el último ocupante original se ha mudado permanentemente de la unidad, la aceptación de la renta por parte del propietario no le impide imponer un aumento por cambios en la ocupación.

Aplazar un Aumento por Cambios en la Ocupación. El propietario de la vivienda puede aplazar la imposición de un aumento a la renta por cambios en 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.

Estos asuntos pueden ser complicados. Por favor contacte una Consejera de Vivienda si tiene preguntas.



Los estudiantes universitarios representan una cantidad significativa de los inquilinos de Berkeley.

Las leyes estatales respecto a los depósitos de garantía

Definición del código de garantía. Los depósitos de garantía son regulados por las leyes estatales (*Código Civil, Artículo 1950.5*) y se definen como cualquier pago, cuota, depósito o recargo que se imponga al principio del arrendamiento como pago por adelantado por concepto de la renta o para su uso para recuperar rentas incumplidas, la reparación de daños provocados por el inquilino o la limpieza. Esto no incluye una cuota por la solicitud o la evaluación. El dinero que se pague como la renta del primer mes no se considera un depósito de garantía, aunque el dinero que se pague en exceso del primer mes de la renta (incluyendo lo que se le llama “renta del último mes”) se considera parte del depósito. Por lo general, un depósito de garantía no puede exceder de dos veces la renta mensual de una vivienda no amueblada o tres veces la renta mensual de una vivienda amueblada. A partir de julio de 2024, un propietario no puede cobrar más de un mes de renta como depósito de seguridad. Vea la sección sobre Otras leyes que afectan las propiedades de alquiler para obtener más detalles. **Es ilegal que un contrato de alquiler o arrendamiento disponga que el depósito de garantía no sea reembolsable.**

Deducciones de un depósito. Un propietario de vivienda puede deducir del depósito de garantía del inquilino sólo la cantidad que sea razonablemente necesaria para (1) cubrir el incumplimiento en el pago de la renta, (2) reparar daños provocados por el inquilino o un huésped del inquilino que no sean por 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 propietario 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 deba efectuar el inquilino antes de mudarse para evitar deducciones al depósito de garantía. 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 ya sea cancelar la inspección o permitir que la inspección se efectúe en su ausencia. El propietario de la vivienda debe dar

notificación de la inspección con 48 horas de anticipación y por escrito, a menos que el inquilino renuncie a este requisito por escrito.

Inmediatamente después de la inspección, el propietario de la vivienda debe proporcionar al inquilino una lista pormenorizada de las reparaciones y limpieza que necesite efectuar para evitar las deducciones autorizadas. Dicha notificación debe incluir el texto del Artículo 1950.5, inciso (b) (donde se exponen las deducciones autorizadas al depósito de garantía, arriba mencionadas). El inquilino puede, entonces, antes del vencimiento del arrendamiento, atender los problemas que se hayan identificado. El propietario puede utilizar el depósito para las deducciones autorizadas que se desglosaron en el estado de cuenta y 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 **21 días** desde que el inquilino (o inquilinos) abandonen la unidad,¹ el propietario de la vivienda debe (1) proporcionar al inquilino una declaración por escrito desglosando la cantidad y el propósito de cualquier deducción del depósito de garantía; y (2) devolver cualquier porción restante del depósito de garantía al inquilino. A partir del 2013, después de que cualquiera de las partes entregue notificación de la terminación del arrendamiento, el propietario y el inquilino pueden acordar que el propietario reembolse el depósito de garantía de manera electrónica en la cuenta bancaria del inquilino y que el propietario puede enviar al inquilino un estado de cuenta por correo electrónico respecto a cualquier deducción.

Si más de \$125 se deducen del depósito para la limpieza y reparaciones en conjunto, el propietario de la vivienda debe anexar al estado de cuenta desglosado copias de documentos que muestren los cargos y costos incurridos por el propietario para la limpieza y reparación de la unidad. Si el propietario de la vivienda o su empleado o empleados efectuaron el trabajo, la notificación 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 propietario de la vivienda debe proporcionar su nombre, domicilio y número de teléfono, además de una copia de la cuenta, factura o recibo por el trabajo efectuado. Una deducción por materiales o provisiones



Foto por Blue Bird de Pexels <https://tinyurl.com/bdfdd9cd>

El depósito y una contabilidad deben enviarse a más tardar 21 días a partir de que el inquilino abandone la unidad.

1 Cuando varios inquilinos cohabiten y hayan pagado un depósito en conjunto, el inquilino no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la unidad se devuelva al propietario desocupada.

Cuando se va reemplazando a los cohabitantes con el paso del tiempo, la renta puede fijarse de nuevo cuando todos los “ocupantes originales” se hayan mudado.

Los propietarios deben notificar a los inquilinos acerca de su derecho a una inspección inicial.

debe incluir una copia de la cuenta, factura o recibo.

El inquilino puede renunciar al derecho del 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 propietario de la vivienda, solicitar cualquier documento faltante y el propietario de la vivienda debe proporcionarlo en un plazo de 14 días de haber recibido la solicitud.

Los propietarios deben documentar ciertos gastos.

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 propietario 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 de haber terminado de efectuar las reparaciones u obtener la documentación.

Los inquilinos deben dejar un domicilio para que se les remita la correspondencia.

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 propietario de la vivienda su nuevo domicilio al mudarse.

Un inquilino que no reciba el reembolso y un estado de cuenta en un plazo de 21 días, o dispute el monto reclamado por el propietario de la vivienda, puede demandar al propietario de la vivienda por el monto en disputa (en el tribunal de reclamos menores, si la cantidad es menor de \$10,000) 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 garantía. En el tribunal, el propietario de la vivienda tiene que comprobar que los montos retenidos fueron razonables.

Los inquilinos tienen opciones si no reciben o si disputan el reembolso o la contabilidad.

De manera alterna, un inquilino puede presentar una petición ante el Departamento para recuperar el monto que supuestamente se le adeude. Cada foro tiene sus ventajas y desventajas. A diferencia de un juzgado de reclamos menores, no hay ninguna cuota para presentar una petición y una audiencia ante el Departamento de la Renta y es menos formal que una audiencia judicial. Sin embargo, si un propietario se rehúsa a acatar el dictamen del funcionario de audiencias del Departamento de la Renta, ordenándole que devuelva el depósito de garantía, el inquilino tendrá que acudir al juzgado

para hacer que se cumpla el dictamen del Departamento de la Renta. Además, el Departamento de la Renta no está autorizado para otorgar una indemnización por la “retención de mala fe” del depósito de garantía.

Un inquilino también puede considerar el uso de los servicios de **mediación** del Departamento de la Renta, lo cual sucederá únicamente si el propietario está de acuerdo. El personal del Departamento de la Renta actuará como tercero neutral para ayudar al inquilino y al propietario a llegar a una resolución mutuamente aceptable.

Efecto de la venta en el depósito de garantía. Un propietario que venda una vivienda de alquiler debe ya sea: 1) transferir el depósito al nuevo propietario; o 2) devolver el depósito al inquilino.

Un depósito debe contabilizarse en caso de venderse el inmueble.

En cualquier de los casos, el propietario de la vivienda que vende puede deducir cualquier cantidad adecuada 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 propietario 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 propietario de la vivienda. Todas las notificaciones deben enviarse al inquilino por correo de primera clase o mediante entrega personal. Si no se reembolsa ni transfiere el depósito, tanto el propietario de la vivienda anterior como el propietario de la vivienda nuevo comparten la responsabilidad para con el inquilino por el monto total.

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

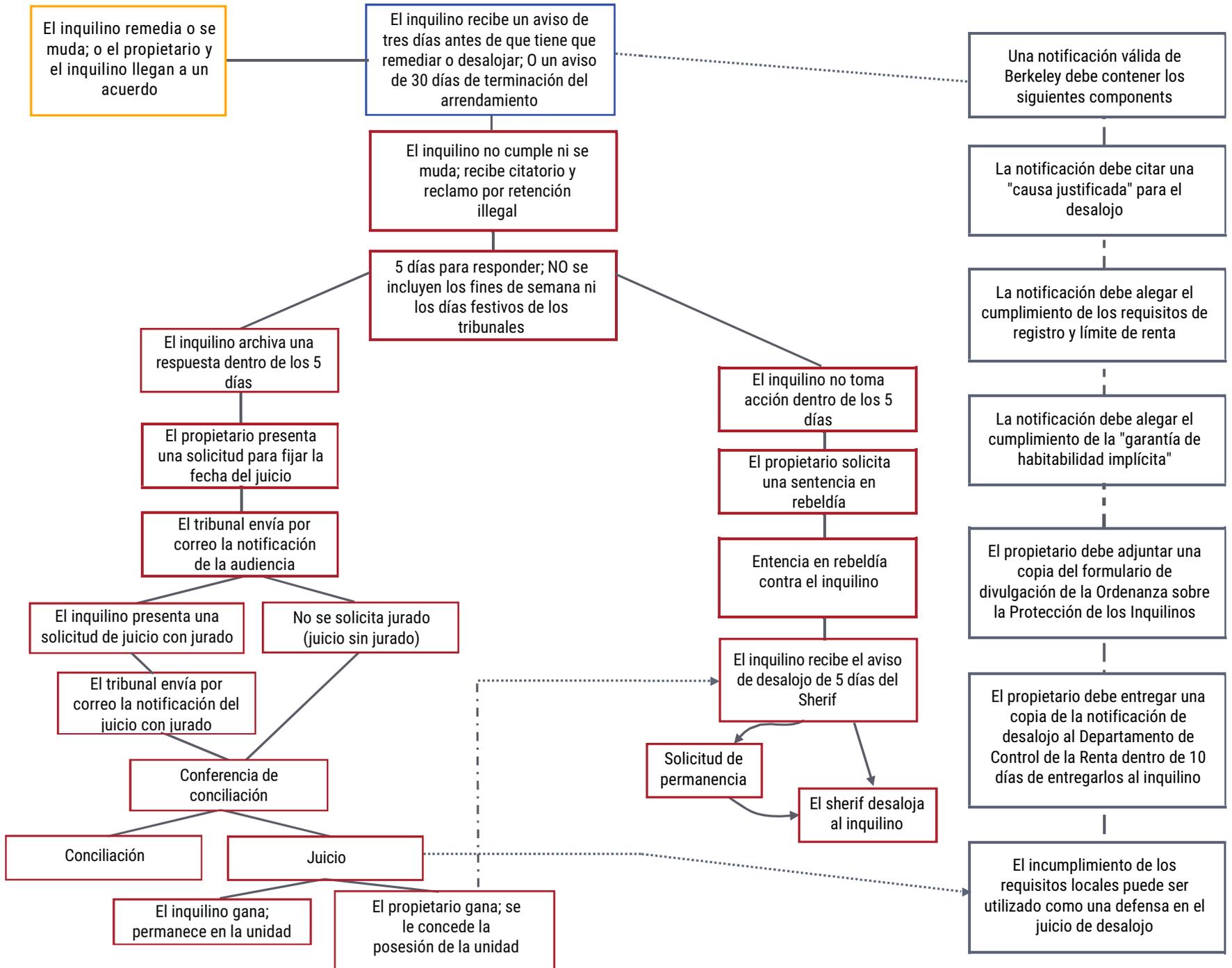
Los artículos de la Ordenanza sobre el control de la Renta y la Regulaciones que regulan los intereses a los depósitos de garantía (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.070; Regulaciones 701 a 706*) se aplican a todas las unidades que tengan la obligación de estar registradas y también a algunas unidades que no necesitan registrarse ante el Departamento. Dichas unidades incluyen: aquellas edificadas después de 1980, las viviendas unifamiliares descritas en la Regulación 508, las unidades que sean propiedad el Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*) o que sean arrendadas por éste y las unidades alquiladas a participantes del programa federal *Section 8*.



Las leyes municipales exigen el pago de intereses sobre los depósitos de garantía.

Los propietarios retienen los depósitos de garantía en beneficio de los inquilinos. Cada diciembre, los propietarios deben

DIAGRAMA DE FLUJO DE DESALOJOS DE BERKELEY



reembolsar los intereses acumulados hasta el 31 de octubre del año en curso, ya sea mediante pagos en efectivo o una reducción a la renta.

Respecto a los intereses acumulados a partir del 1° de noviembre del 2013, se calcularán usando el promedio de los 12 meses de las tasas de interés promedio que ofrezcan los bancos comerciales ubicados en Berkeley (“tasa de Berkeley”) en certificados de depósito a 6 meses (CD).

Respecto a los intereses acumulados antes del 1° de noviembre del 2013, los propietarios pueden elegir ya sea la tasa de Berkeley o la tasa de rendimiento promedio de los CD a seis meses, según los informes de la Junta Directiva de la Reserva Federal. (La tasa de Berkeley generalmente es menor que la tasa de la Reserva Federal). Un propietario que elija la tasa de Berkeley debe proporcionar al inquilino y al Departamento de la Renta la identidad de la cuenta bancaria en un formulario autorizado.

Después de que el inquilino se haya mudado, el propietario debe pagar al inquilino el saldo de cualquier interés acumulado a la tasa mensual promedio que había antes de la fecha de desocupación anterior al 1° de noviembre (junto con la porción correspondiente del depósito de garantía).

El Departamento de la Renta publica en su sitio electrónico las tasas de interés anuales, así como la tasa de interés por la desocupación correspondiente para cada mes. Los calculadores del depósito de garantía también se pueden localizar en el sitio electrónico.

Un inquilino que no haya recibido un reembolso de los intereses sobre el depósito de garantía para el 31 de enero de cualquier año natural anterior puede deducir de la renta el interés. El inquilino puede deducir de la renta el interés a una tasa del 10 por ciento de interés simple al año para el año anterior y a la tasa federal para cualquier año posterior. (*Regulación 704.*)

Los propietarios de vivienda no pueden incrementar el monto del depósito de garantía de cualquier inquilino durante el periodo del arrendamiento, incluso si aumenta el límite a la renta durante dicho arrendamiento. (*Regulación 705.*) Se aplica una excepción para mascotas cuando el propietario de la vivienda permite mascotas en la unidad, si las mascotas estuvieron prohibidas anteriormente. Sin embargo, el depósito de garantía total no puede exceder dos veces la renta mensual de una unidad no amueblada y tres veces la renta de una unidad amueblada.

Proceda con precaución

Los desalojos generalmente son regidos principalmente por las leyes estatales, pero la Ordenanza sobre el control de la Renta impone requisitos adicionales. Los desalojos son procesos complejos. Un propietario de 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 propietario de la vivienda puede hacer al inquilino acreedor del pago de una indemnización considerable. Los asesores del Departamento de Control de la Renta brindan ayuda para ayudar a las partes a entender sus derechos y responsabilidades, **pero no proporcionan asesoría legal ni a los propietarios de vivienda ni a los inquilinos respecto a los procedimientos de desalojo en un tribunal. Se exhorta a los propietarios de vivienda y a los inquilinos a que obtengan asesoría legal antes de presentar una petición de desalojo o de impugnar un intento de desalojo.** Vaya a nuestro sitio web rentboard.berkeleyca.gov para encontrar recursos que le ayuden con estas situaciones.

¡Proceda con precaución!

La lista de verificación para los desalojos: los requisitos locales

La Ordenanza añade los siguientes requisitos a los procedimientos impuestos por las leyes estatales respecto a los desalojos (*vea el Artículo 13.76.130 del Código Municipal de Berkeley B, C y D*).

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

- El propietario de la vivienda debe especificar una o más de las causas justificadas del desalojo que aparecen a continuación.
- El propietario de la vivienda debe alegar que ha cumplido con el *Artículo 13.76.080 del Código Municipal de Berkeley* (registro) respecto todas las unidades sujetas a la Ordenanza que haya en la vivienda (cumplir 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* (niveles de renta legales).
- El propietario de la vivienda debe argumentar que ha cumplido sustancialmente con la garantía de habitabilidad implícita (no se requieren reparaciones importantes) para todas las unidades del inmueble que estén sujetas a la Ordenanza.

Hay requisitos adicionales para los propietarios de Berkeley.

Encuentre tasas de interés en nuestro sitio electrónico.

Los inquilinos tienen un remedio al que pueden recurrir por su cuenta si no se les pagan los intereses.

Casi nunca se autoriza aumentar la cantidad del depósito de garantía.

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

Se requiere causa justificada

A los inquilinos protegidos solo se les puede desalojar por una de las causas justificadas en la Ordenanza sobre la Renta.

Los artículos sobre el “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 alquiler 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 sean propiedad del Departamento de Vivienda de Berkeley (*Berkeley Housing Authority*) o sean arrendadas por éste, así como las unidades de alquiler 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 a la cual el propietario de la vivienda tiene derecho legalmente, después de haber recibido una notificación de que pague o desocupe la unidad dentro de un periodo de al menos 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 propietario de la vivienda no puede desalojar al inquilino por quebrantar una prohibición contra el subarrendamiento si: a) el propietario de la vivienda ha retenido de forma no razonable su consentimiento del subarrendamiento; b) el inquilino sigue habitando en la unidad; y c) el número total de ocupantes no excede el número original permitido por el contrato de alquiler 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 alquiler 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 de impedir el ingreso a la unidad, se rehúsa permitirle al propietario de la vivienda el acceso a la unidad de alquiler en horas hábiles para mostrar, inspeccionar o hacer reparaciones a la unidad después de haber recibido una notificación por escrito con al menos 24 horas de adelanto.
7. El propietario quiere lograr que la unidad cumpla con el Código de Vivienda u otras leyes, efectuando reparaciones considerables que no se pueden hacer de manera segura mientras el inquilino viva allí. (Vea los requisitos adicionales a continuación.)
8. El propietario 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, la madre, el hijo o la hija del propietario desea ocupar la unidad de alquiler 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 propietario de la vivienda en Berkeley. (Vea las condiciones adicionales en la sección “La ocupación por parte del propietario ” más adelante.)
10. El propietario desea mudarse de vuelta a la unidad arrendada o subarrendada, según se permite en el contrato de renta con el inquilino o subinquilino actual.
11. El inquilino se rehúsa a desalojar una vivienda temporal que el propietario de la vivienda le haya ofrecido después de haberse concluido las reparaciones a la unidad original del inquilino.
12. El inquilino incurre en actividades ilegales en la vivienda.



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

Algunos sucesos que no constituyen una causa justificada

Los embargos o ejecuciones hipotecarias. Si algún inmueble es sujeto del embargo, o ejecución hipotecaria, rara vez significa que deba mudarse el inquilino. A pesar de lo que digan los acreedores o nuevos propietarios, 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.**

Leyes federales y estatales recientemente promulgadas otorgan protecciones mayores a los inquilinos y responden a los abusos de los acreedores embargantes. Comuníquese con un asesor de vivienda del Departamento de la Renta para obtener la información más reciente acerca de los derechos de los inquilinos en inmuebles que enfrentan el embargo o que hayan sido embargados recientemente.

Las conversiones a condominio se regulan estrictamente e incluyen protecciones para los inquilinos.

Las conversiones a condominio. Los inquilinos que residan en inmuebles que hayan sido convertidos en condominios reciben protecciones considerables de la ordenanza de la ciudad que rige dichas conversiones (*Código Municipal de Berkeley, Capítulo 21.28.*) Lo más significativo es que se aplican las disposiciones de causa justificada para el desalojo de la Ordenanza sobre la Renta, por lo que **la mayoría de los inquilinos de viviendas convertidas no tienen que mudarse.** Un propietario que tenga planeado convertir una unidad de alquiler a un condominio debe notificar al inquilino de sus derechos a: 1) seguir alquilando la unidad, aun si se convierte, y 2) adquirir la unidad, si lo deseara.

A los inquilinos que se muden a causa de reparaciones se les debe indemnizar y permitir que regresen.

Ordenanza sobre la Reubicación. Los inquilinos que reciban una notificación de desalojo para que el propietario pueda hacer reparaciones considerables tienen derecho a pagos conforme la Ordenanza sobre la Reubicación (*Código Municipal de Berkeley, Capítulo 13.84*) y tienen derecho a reocupar la unidad de alquiler una vez que se terminen las reparaciones. El propietario debe obtener primero todos los permisos necesarios para realizar las obras. El Departamento de la Renta proporciona servicios de mediación si el propietario y el inquilino no pueden llegar a un acuerdo respecto a la necesidad de la reubicación. El monto de los pagos depende de cuánto tarden las reparaciones.

A los propietarios y los inquilinos que estén involucrados en un desalojo se les recomienda comunicarse con el Departamento de Control de la Renta.

La ocupación por parte del propietario. 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 propietario 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 propietario 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 propietario 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 propietario de la vivienda tiene al menos 60 años de edad o está discapacitado.

La Ordenanza también prohíbe los desalojos con motivo de que el propietario o un pariente se muden a la unidad si la familia del inquilino incluye a niños menores de edad durante el ciclo escolar.

El propietario de la vivienda debe incluir, en la notificación de la terminación, la información acerca de la ayuda con la reubicación, las protecciones para las familias de los inquilinos con niños menores de edad, el nombre y la relación del ocupante propuesto (en el caso de que sea un pariente el que pretenda ocupar la vivienda), así como 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 alquiler.

Para el año 2024, las unidades familiares de inquilinos que sean desalojadas porque el propietario o algún pariente vayan a ocupar la vivienda tienen derecho a un pago por la reubicación de \$18,533, más \$6,177 en el caso de las personas de bajos ingresos, discapacitadas, mayores de edad y las familias con niños menores de edad, así como en el caso de los periodos de arrendamiento que hayan comenzado antes de 1999. Dichos montos deben ajustarse anualmente con base en la inflación y ser publicados por el Departamento de la Renta.

En un plazo de 10 días a partir de entregar una notificación al inquilino de un desalojo con motivo de la ocupación de la vivienda por el propietario o algún pariente, el propietario debe depositar el pago estándar por la reubicación con la Ciudad. Los fondos serán liberados al inquilino en un plazo de 10 días a partir del depósito, a menos que el propietario impugne el reclamo del inquilino.

Para tener derecho al pago por la reubicación adicional, en un plazo de 30 días a partir de recibir la notificación de desalojo, el inquilino debe dar notificación por escrito al propietario y al Departamento de la Renta respecto al motivo de su derecho al pago. El propietario debe entonces depositar el monto adicional en la Ciudad en un plazo de 10 días a partir de la notificación del inquilino de su derecho al pago adicional y se le entregarán los fondos en un plazo de 10 días a partir de su depósito, a menos que el propietario impugne el reclamo del inquilino.

El Departamento de la Renta atiende y dictamina sobre las peticiones respecto a los reclamos que se disputen para los pagos por la reubicación.



Foto por PNW Production de Pexels <https://tinyurl.com/2p984syp>

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

Por último, si el propietario de la vivienda cancela la notificación de terminación o suspende los procedimientos de desalojo para 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 a causa de la notificación y la renta del siguiente arrendamiento estará limitada al límite de la renta anterior más los AGA correspondientes. (*Regulación 1016.*)

Ley Ellis. Esta ley estatal permite a los propietarios de vivienda desalojar a los inquilinos para poder retirar las unidades del mercado de vivienda de alquiler. (*Artículos del Código Gubernamental 7060 a 7060.7.* Una ordenanza local, *el Código Municipal de Berkeley, Capítulo 13.77*, establece procedimientos específicos conforme a la ley estatal.) Por lo general, un propietario debe retirar todas las unidades de un inmueble para poder desalojar con base en 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. Para el año 2024, los inquilinos desalojados conforme a la Ley Ellis tienen derecho a \$18,533 por concepto de un pago por la reubicación, el cual se divide en partes iguales entre todos los inquilinos de la unidad, con \$6,177 adicionales en el caso de personas de bajos ingresos, de edad avanzada, discapacitados, niños menores de edad o arrendamientos que hayan comenzado antes de 1999. Estos montos se ajustarán anualmente de acuerdo con la inflación y serán publicados por el Departamento de la Renta. Al igual que con las disputas respecto a los pagos por la reubicación, en el caso de los desalojos con motivo de la ocupación de la vivienda por el propietario o algún pariente, el Departamento de la Renta atiende y dictamina sobre peticiones respecto a los reclamos sobre los pagos por la reubicación como producto de un desalojo con base en la Ley Ellis. Los inquilinos desplazados pueden solicitar la oportunidad de volver a ocupar la unidad, esencialmente bajo las mismas condiciones que durante su arrendamiento anterior, si la unidad se vuelve a alquilar dentro de diez años a partir de la fecha en que se retire del mercado.

Cuando un propietario de la vivienda envíe una notificación de su intención de retirar las unidades de alquiler del mercado conforme la Ley Ellis, las rentas de todas las unidades de la vivienda se regularán durante los próximos cinco años, incluso si el propietario de la vivienda posteriormente cancela la notificación con base en la Ley Ellis. Durante este periodo, el límite a la renta puede aumentar únicamente con autorización del Departamento de la Renta y no podrá aumentarse ninguna de las rentas a las tarifas de mercado después de la desocupación.

El desalojo injustificado. Si un propietario 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 propietario de la vivienda fuera falso o se hiciera de mala fe, el inquilino podría interponer 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 propietario de la vivienda fue deliberada, el inquilino puede recuperar \$750 o tres veces el valor de los daños reales, según sea el monto mayor. (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.76.150 B.*)

Se supone que existe mala fe si un propietario 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.*) Conforme a 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 haya sido retirada del mercado bajo la Ley Ellis se vuelve a alquilar 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 alquilar 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 alquilar la unidad. (*Código Municipal de Berkeley, Artículo 13.77.040.*)

Los propietarios que desalojen indebidamente se responsabilizan de los daños.

Se prohíben las represalias y los desalojos por cuenta propia.



Actos indebidos del propietario de la vivienda

Un propietario de la vivienda no puede tomar represalias contra un inquilino por ejercer su derecho o derechos bajo la

El no reparar problemas graves de habitabilidad que no hayan sido provocados por el inquilino afecta los derechos de los propietarios de aumentar la renta y desalojar.

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 propietario de la vivienda para tomar represalias pueden servir de defensa ante los intentos de desalojo.

Los “desalojos por cuenta propia” (“*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 propietario de la vivienda:

- Retire las puertas o ventanas exteriores,
- Cambie las cerraduras para impedir al inquilino el acceso a la unidad de alquiler,
- Retire las pertenencias personales del inquilino de la unidad de alquiler, o
- Corte el suministro de servicios a la unidad para tratar de impedir que el inquilino haga uso de las instalaciones.

Un propietario de la vivienda no puede tratar de obligar a un inquilino a que desaloje la unidad por medio del robo, el fraude o la extorsión, ni con el uso de la fuerza, la amenaza de hacer 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 se 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.

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

- La unidad no cumple con los estándares de una unidad habitable que se enumeran en el *Artículo 1941.1 del Código Civil*, cuenta con la presencia peligrosa de plomo o 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 propietario de la vivienda ha recibido una multa 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 la multa y no hay causa justificada para demorar la reparación de las mismas; y
- Las condiciones no fueron provocadas por el inquilino.



Un inquilino que esté en vías de ser desalojado puede afirmar, como defensa, que el propietario de la vivienda no proporcionó una unidad digna de ser alquilada o que incumplió con la garantía implícita de habitabilidad. Además, un propietario 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 sea desalojado ilegalmente puede entablar una demanda para recuperar la posesión de la unidad y obtener una indemnización por los daños. Un inquilino debe comunicarse con un abogado o grupo que defienda los derechos de los inquilinos si el propietario de la vivienda toma represalias o intenta obligarle a él o ella a que desaloje sin pasar por el proceso de desalojo.

Las leyes locales y estatales

Las siguientes ordenanzas y leyes son ya sea particulares de la Ciudad de Berkeley o requisitos estatales relativamente nuevos. La siguiente no es una lista completa de las leyes que atañen a los propietarios y los inquilinos.

Programa de seguridad en las viviendas residenciales. La mayoría de los propietarios de inmuebles de alquiler deben certificar que sus unidades cumplan con los estándares de seguridad mediante una lista de verificación preparada por la Ciudad a más tardar el 1° de julio de cada año y deben entregar una copia de dicha certificación al inquilino. Si desea más información, comuníquese con el Departamento de Vivienda de la Ciudad al (510) 981-5445, o siga el enlace del sitio electrónico del Departamento de la Renta conforme a *Habitabilidad y reparaciones (Habitability & Repairs)*.

Carbon monoxide alarms. State law Las alarmas contra el monóxido de carbono: Las leyes estatales exigen que los propietarios de todas las viviendas unifamiliares con cochera o calentador de gas anexos instalen una alarma contra el monóxido de carbono en la vivienda a más tardar el 1° de julio del 2011. El aparato debe estar autorizado por el inspector del departamento

OTRAS LEYES
QUE AFEC-
TAN LOS IN-
MUEBLES DE
ALQUILER

de bomberos del estado. Este requisito entró en vigor para todas las viviendas multifamiliares el 1° de enero del 2013.

Ordenanza sobre Plantas Bajas Abiertas. La Ciudad de Berkeley ha recopilado un inventario de varios cientos de edificios con armazón de madera que cuenten con cinco o más unidades con una apertura grande, como una cochera o local comercial, en la planta baja. La Ordenanza sobre Plantas Bajas Abiertas (Soft Story Ordinance, Código Municipal de Berkeley, Capítulo 19.39) exige que los propietarios de dichos edificios: proporcionen una notificación por escrito a cada inquilino de que el edificio está incluido en el inventario y enviar una copia de dicha notificación a la Ciudad; colgar un rótulo de advertencia en un lugar visible cerca de la entrada del edificio; y obtener una evaluación de ingeniería sísmica del inmueble. En diciembre del 2013, se enmendó la Ordenanza para exigir que los propietarios del inmueble efectúan obras de fortalecimiento antisísmico. Para finales del 2016, los propietarios tenían que entregar una solicitud para obtener el permiso de construcción para el fortalecimiento antisísmico del edificio y su fortalecimiento debía concluirse en un plazo de dos años desde que presentaran la solicitud del permiso de construcción. Dichos plazos se pueden ampliar en caso de dificultad económica y los plazos se pueden acortar si el inmueble se vende, refinancia, queda completamente desocupado o es sujeto a obras de renovación importantes. Si desea más información, comuníquese con la División de Construcción y Seguridad de la Ciudad (City's Building & Safety Division) al (510)-981-7440.

Prohibición de fumar en los departamentos. A partir de una nueva ley municipal que entró en vigor el 1° de mayo del 2014, se prohíbe fumar en todas las residencias multifamiliares (incluyendo en áreas comunes). Se imponen multas de hasta \$500 a infractores. Los propietarios deben colgar el aviso sobre la prohibición e incluir una cláusula sobre la prohibición de fumar en todos los contratos de arrendamiento nuevos. En el caso de contratos de arrendamiento que no contengan la prohibición contra el fumar, el Departamento anima a que se incluyan anexos mutuamente acordados en el contrato de arrendamiento que prohíban el fumar para garantizar la salud y seguridad de todos. Un ejemplo del anexo se puede conseguir en nuestro sitio electrónico. Aunque las leyes estatales permiten a los propietarios prohibir el fumar de manera unilateral, incluso si se permitía anteriormente, esto no se antepone a la Ordenanza sobre la Renta de Berkeley, la cual no permite que un propietario desaloje a un inquilino por no cumplir con una condición del arrendamiento que se haya impuesto unilateralmente, si dicha condición no existía anteriormente (Regulación 1313).

Cuotas por la evaluación de un inquilino. Antes de cobrar una cuota a candidatos a inquilinos por la revisión de su historial

crediticio o tramitar una solicitud de alquiler, los propietarios deben proporcionar al inquilino una declaración de "Derechos de los inquilinos respecto a la cuota por la evaluación" y divulgar la cuota máxima que marca el Artículo 1950.6(b) del Código Civil del Estado. (Código Municipal de Berkeley, Capítulo 13.78.)

Pagos electrónicos. Los propietarios no pueden exigir a los inquilinos que paguen la renta de manera electrónica, en línea ni por medio de un sistema de deducción automática. Los inquilinos pueden acordar pagar la renta de alguna de esas maneras, pero también tienen derecho a retractar dicho acuerdo en cualquier momento. (Código Civil, Artículo 1947.3).

Notificación de uso de plaguicida por cuenta propia (DIY). A partir del 1° de enero del 2016, los propietarios y administradores de inmuebles deben notificar a los inquilinos cuando ellos apliquen plaguicidas en los inmuebles de alquiler. Las leyes existentes ya exigen que los profesionales del control de plagas proporcionen dichas notificaciones. Sin embargo, los propietarios con frecuencia deciden lidiar los problemas de las plagas por su cuenta. La nueva ley garantiza que los inquilinos tomen precauciones para enfrentar cualquier posible riesgo a la salud por la exposición a los plaguicidas.

El derecho a secar la ropa al sol. A partir del 1° de enero de 2016, las unidades familiares de inquilinos tendrán derecho a usar los tendederos del patio trasero, siendo sujetos a las limitaciones razonables del propietario. La nueva ley limita la habilidad del propietario de prohibir el uso de los tendederos u otros muebles para secar.

Ordenanza sobre la oferta de indemnización a cambio del desalojo. A partir del 30 de abril del 2016, una nueva ley añade protecciones a los inquilinos en casos de la oferta de indemnización a cambio del desalojo, incluyendo el derecho del inquilino de anular el acuerdo de indemnización a cambio del desalojo en un plazo de 30 días después de firmar y la responsabilidad del propietario de proporcionar una declaración de divulgación por escrito acerca de los derechos del inquilino al comienzo de las negociaciones. Los propietarios deben también archivar los acuerdos firmados sobre la indemnización a cambio del desalojo ante el Departamento de la Renta. Los datos de dichos acuerdos, incluyendo la indemnización que se haya pagado y la duración del arrendamiento, serán del conocimiento público.

La confidencialidad de las retenciones ilegales. La Ley AB 2819 cambia las leyes estatales respecto a la confidencialidad de los casos judiciales de desalojo, o retenciones ilegales (UD, por sus siglas en inglés). La ley anterior hacía las retenciones ilegales del conocimiento público si el inquilino no ganaba dentro de 60 días a partir de la fecha de presentarse el reclamo. La confidencialidad

no incluía los casos de retención ilegal en que el inquilino hubiera ganado después del plazo de 60 días o de haberse desechado el caso. El resultado era que las compañías dedicadas a evaluar a los inquilinos detectaban a dichos inquilinos. La nueva ley limita la información que se hace del conocimiento público sobre los casos de retención ilegal únicamente a los casos en que el propietario gane el juicio.

Ley sobre las chinches. La Ley AB 551 establece reglas para los propietarios e inquilinos para ayudar a controlar las invasiones de chinches. A partir del 1° de julio del 2017, los propietarios deben notificar a los candidatos a inquilino acerca de la identificación y prevención de las chinches. Dicha notificación es requisito para todos los demás inquilinos (existentes) en el 2018. Los inquilinos que reporten chinches gozan de protección contra las represalias de los propietarios. A los propietarios que reciban notificación de la presencia de chinches se les prohíbe alquilar unidades infestadas. Los inquilinos tienen la obligación de cooperar con las inspecciones y los tratamientos contra chinches.

Condición de alquiler humanitario. La regulación 1017 autoriza al Departamento de la Renta adoptar resoluciones que permitan a los propietarios alquilar a personas desplazadas a precios inferiores a los precios de mercado durante periodos definidos, en respuesta a los desastres nacionales. Dicha regulación se amplió para abarcar más categorías de personas desplazadas, incluyendo a los refugiados y los inquilinos desplazados dentro de la misma comunidad.

Los alquileres a corto plazo. Una ordenanza de la Ciudad de Berkeley del 2017 exige que los residentes que alquilen a corto plazo (menos de 14 días consecutivos) se registren ante la Ciudad. Los anfitriones, que pueden ser propietarios o inquilinos, se hacen responsables de pagar un impuesto de ocupación transitoria del 12% y una cuota mensual de cumplimiento del código del 2%. Para reunir los requisitos, la unidad debe ser la residencia principal del anfitrión, contar con seguro de responsabilidad de \$1,000,000 y ubicarse dentro de un distrito de zonificación autorizado. Los anfitriones inquilinos necesitan contar con un comprobante de la autorización del propietario y, en el caso de unidades con renta controladas, solo pueden cobrar una renta diaria que sea proporcional a la renta legal que se le pague al propietario. Las unidades a las que se prohíbe usar como unidades de alquiler a corto plazo son las unidades alquiladas a precios inferiores a los precios del mercado, las unidades de las que se haya desalojado un inquilino sin culpa en los últimos cinco años y las unidades de vivienda anexas que se haya construido después del 1° de abril del 2017 o se hayan utilizado como unidades de alquiler a largo plazo entre el 1° de abril del 2007 y el 1° de abril del 2017. La vivienda de alquiler a corto plazo no necesita ser la residencia principal del anfitrión si ésta es una unidad de vivienda anexa que se haya

construido antes del 1° de abril del 2017 y no se haya utilizado como unidad de alquiler a largo plazo entre el 1° de abril del 2007 y el 1° de abril del 2017 o si la unidad de alquiler a corto plazo es una estructura anexa autorizada.

La discriminación en la vivienda con base en la fuente de ingresos. En julio del 2017, la Ciudad de Berkeley promulgó una ley que prohíbe que los propietarios discriminen con motivo de la fuente de ingresos del inquilino o del candidato a inquilino. Conforme a la nueva ley, la fuente de ingresos incluye los subsidios gubernamentales para el alquiler y los vales del Artículo 8 federal (*Section 8*). La ley SB 329, promulgada en octubre del 2019, aclara de manera semejante las leyes estatales al incluir a las personas con vales de vivienda del Artículo 8 federal como clase protegida.

Ordenanza sobre la Protección de los Inquilinos. A partir del 14 de marzo del 2017, nuevas leyes municipales protegen a los inquilinos del acoso de los propietarios y de los desalojos ilegales. La ley otorga remedios civiles que pueden recurrir los inquilinos y el Procurador de la Ciudad, incluyendo el amparo y daños triplicados por la conducta infame.

Se conceden los pagos de la renta por terceros. La Ley AB 2219, promulgada en agosto del 2018, permite a los inquilinos pagar la renta por medio de terceros, siempre y cuando el tercero reconozca que dicho pago no implica la inclusión del tercero en el arrendamiento.

Tiempo adicional para responder a las notificaciones de desalojo. A partir de septiembre del 2019, la Ley AB 2343 concede más tiempo a los inquilinos para responder a las notificaciones de desalojo o a las demandas, al excluir los fines de semana y días feriados de la cuenta de días en que necesitan responder.

Protección de los sobrevivientes de la violencia doméstica. La Ley AB 2413, promulgada en agosto del 2018, amplía y fortalece las protecciones de los inquilinos que sean sobrevivientes de la violencia doméstica, para que éstos no sean castigados injustamente por las ordenanzas sobre molestias y los desalojos.

Ampliación del plazo para notificaciones sobre aumentos considerables a la renta. A partir del 1° de enero del 2020, los propietarios deben notificar con al menos 90 días de anticipación los aumentos a la renta mayores del 10%. La Ley AB 1110 incrementó el periodo de la notificación, el cual era anteriormente de 60 días. La ley estatal permanece sin cambios respecto a los aumentos de la renta del 10% o menores, para los cuales se requiere notificar con una anticipación de al menos 30 días hábiles.

Protecciones estatales contra los abusos en la renta y los desalojos con causa justificada. a partir del 1° de enero del 2020,

la Ley AB 1482 limita los aumentos anuales de la renta al 5% más la inflación y exige que haya causa justificada para desalojar a los inquilinos que hayan habitado en la unidad durante al menos un año. La ley no se antepone a los controles de la renta municipales que incluyan protecciones mayores, como la Ordenanza sobre la Renta de Berkeley. El límite estatal a la renta no se aplica a ciertas unidades, incluyendo aquellas con menos de 15 años de antigüedad, las viviendas unifamiliares que sean propiedad de una persona física, los duplexes ocupados por el propietario ni la vivienda con subsidios del gobierno (interés social) (por ejemplo, Section 8, Shelter Plus Care). Por consiguiente, algunas unidades que estén exentas, total o parcialmente, de la Ordenanza sobre la Renta de Berkeley estarán sujetas al límite de la renta estatal. Éstas incluyen las viviendas unifamiliares que sean propiedad de ciertas entidades corporativas y unidades que se hayan construido después de 1980, pero hace más de 15 años.

Ordenanza de Acceso Equitativo a la Vivienda. La nueva legislación local prohíbe a los proveedores de viviendas de alquiler en Berkeley preguntar y utilizar antecedentes penales y/o verificaciones de antecedentes penales en sus anuncios de viviendas de alquiler, solicitudes, procesos de selección de inquilinos o toma de decisiones. Los proveedores de vivienda deben incluir el Aviso de la ciudad para los solicitantes e inquilinos de alquiler de manera destacada en sus materiales de solicitud, sitios electrónicos y en cualquier lugar bajo su control que los solicitantes visiten con frecuencia. Algunos tipos de vivienda están exentos, incluidas las propiedades ocupadas por sus propietarios con 1-3 unidades; unidades bajo un contrato de alquiler que permite a los propietarios regresar a su hogar; unidades con inquilinos que buscan subarrendar o encontrar un compañero de cuarto. Los proveedores de vivienda subsidiadas no están exentos a menos que complan con la ley estatal o federal. Los proveedores de vivienda también pueden revisar el registro de delincuentes sexuales de por vida del estado si les preocupa la seguridad de las personals en riesgo.

Nueva Ley de Depósitos de Garantía. Según AB 12, a partir del 1 de julio de 2024, los propietarios solo pueden cobrar depósitos de seguridad hasta un mes de renta para unidades amuebladas y sin amueblar. Los propietarios que solo son dueños de dos propiedades de alquiler con no más de cuatro unidades en total pueden cobrar hasta dos meses de renta por el depósito de seguridad, a menos que el inquilino esté en el ejército de estados unidos. Esta excepción se aplica cuando la propiedad está en manos de personas naturales, un fideicomiso familiar, o LLC donde todos los miembros son personas naturales.

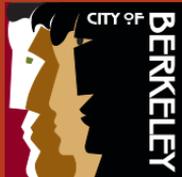
AJUSTES GENERALES ANUALES (AGA) DE 1981 - 2024

1981:	5% O 6.2% si el propietario pagó por la calefacción
1982:	9% o más, si el propietario 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 difiera el AGA de 1982
1983:	4.75% OR 5% si el propietario 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 O \$15.00 al mes para los hoteles residenciales
1989:	3% O 3.5% si el propietario pagó el gas, la luz o la calefacción de la unidad
1990:	\$16.00 al mes
1991:	4% OR \$17.00 per month, whichever is higher
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% O \$8.00 al mes, dependiendo cuál sea menor
2000:	\$6.00 al mes *
2001:	\$10.00 al mes, más \$8.00 si el propietario paga por la calefacción *
2002:	3.5% O \$30.00 al mes, dependiendo cuál sea el menor, más \$9.00, si el propietario paga por la calefacción *
2003:	0%
2004:	1% más \$3.00 al mes si la renta inicial se fijó conforme a la Ley Costa-Hawkins entre el 1° de enero de 1999 y el 31 de diciembre de 2002, O 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% *
2014:	1.7% *
2015:	2.0% *
2016:	1.5% *
2017:	1.8% *
2018:	2.3% *
2019:	2.5% *
2020:	2.1% *
2021:	1.0% *
2022:	2.1% *
2023:	4.4% *
2024:	1.9% *

* 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 con base en la fórmula de la Ordenanza sobre la Renta, aumenta el límite legal de la renta de unidades que reúnan los requisitos
Febrero	Se envían las notificaciones sobre el límite legal de la renta a los inquilinos y propietarios
Fines de mayo	Se envía por correo a los propietarios el cobro de la cuota anual de registro
1° de julio	Se vence el plazo del pago de la cuota de registro anual de los propietarios de vivienda
Alrededor del 31 de octubre	El Departamento de Control de la Renta publica el Ajuste General Anual para el año entrante
Para el 15 de noviembre	El Departamento de Control de la Renta publica las tasas de interés que deberán utilizarse para calcular los intereses sobre los depósitos de garantía
Fines de noviembre	Se envía la información a los propietarios y a los inquilinos acerca de los siguientes AGA y los intereses sobre los depósitos de garantía
Para el 1° de diciembre	La mayoría de los propietarios dan una notificación de 30 días para la implementación de los siguientes AGA el 1° de enero
Diciembre	Los propietarios deben reembolsar los intereses acumulados por el depósito de garantía (como un crédito en la renta o como pago en efectivo)



BERKELEY

DEPARTAMENTO DE CONTROL DE LA RENTA

2125 MILVIA STREET, BERKELEY, CA 94704



Estamos aquí para ayudar

(510) 9081-RENT

rent@cityofberkeley.info



Suscríbete para actualizaciones

rentboard.berkeleyca.gov/services/rent-board-email-lists



Miralo

rentregistry.cityofberkeley.info

Apoyamos el español. Para otros idiomas, contáctenos con su necesidad específica al hacer una cita.

Usted puede solicitar servicios de traducción en español.



Siganos