



Actualizado el 26 de marzo de 2024

CONSULT EL REVERSO PARA CONOCER
LAS PROTECCIONES DE "CAUSA JUSTA"

CALIFORNIA "TOPE DE ALQUILER"

¡Hay límites en cuanto a la frecuencia y la cantidad con la que se puede aumentar el alquiler en un periodo de doce meses!

LOS DETALLES

SB 567 proporcionaría claridad sobre cómo se calcula el tope de alquiler y proveería remedios para los inquilinos si un propietario viola las provisiones del tope de alquiler bajo la Ley de Protección al Inquilino (TPA, por sus siglas en inglés). Según la TPA, a partir del 1 de enero de 2020, los inquilinos de California están protegidos contra aumentos de alquiler irrazonables. Comúnmente conocido como "tope de alquiler", el Código Civil de California § 1947.12 restringe que su arrendador aumente su alquiler más del 5% + la tasa local de inflación o el 10% (lo que sea menor) en un período de doce meses.

- El "tope de alquiler" se calcula cada año y puede ser diferente según el momento en que tome efecto el aumento de alquiler:
 - Para los aumentos de alquiler que entraron en vigencia desde el **1 de Agosto hasta el 31 de julio de 2022**, el aumento permitido fue del **9.1%**
 - Para los aumentos de alquiler que entraron en vigencia desde el **1 de Agosto de 2022 hasta el 31 de julio de 2023**, el aumento permitido fue del **10%**
 - Para los aumentos de alquiler que entran en vigencia desde **1 de Agosto de 2023 hasta el 31 de julio de 2024**, el aumento permitido es del **10%**
 - Para los aumentos de alquiler que entran en vigencia desde **1 de Agosto de 2024 hasta el 31 de julio de 2025**, el aumento permitido es del **10%**
- El alquiler no se puede aumentar más de 2 veces en un período de 12 meses y el aumento total no puede exceder la cantidad anual permitida.
- El tope no se aplica al monto inicial del alquiler para nuevos arrendamientos.

VIVIENDAS EXCLUIDAS

El "tope de alquiler" no se aplica a:

- Viviendas construidas en los últimos 15 años (excepto casas móviles)
- Unidades de vivienda de bajos recursos
- Vivienda sujeta a un control local de alquileres más protector
- Viviendas unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa
- 1 edificio con 2 unidades separadas si el propietario vive en la 2ª unidad (ninguna de las unidades puede ser una ADU)

Según el Código Civil de

California § 827:

- Tiene derecho a un aviso por escrito con al menos 30 días de anticipación si el arrendador tiene la intención de aumentar su alquiler menos del 10%.
- Si no se aplica el límite del alquiler, tiene derecho a un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación si el arrendador tiene la intención de aumentar el alquiler más de 10% de lo que era el alquiler doce (12) meses antes.

Remedios para violaciones del límite de alquiler:

- Medidas cautelares
- Daños monetarios por la diferencia entre la cantidad exigida y el alquiler máximo permitido
- Honorarios razonables de abogados y costas judiciales
- Daños monetarios hasta 3 veces la diferencia entre la cantidad exigida y el alquiler máximo permitido si demuestra que el arrendador actuó intencionalmente con fraude, opresión o malicia

ESTO NO ES ASESORAMIENTO LEGAL, PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN, PÓNGASE EN CONTACTO CON:

LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO, INC. - 877-54-2425 - <http://lassd.org>



Actualizado el 26 de marzo de 2024

CONSULTE EL REVERSO PARA CONOCER
LAS PROTECCIONES DEL "LÍMITE DE ALQUILER"

CALIFORNIA "CAUSA JUSTA"

A partir del 1 de abril de 2024, los propietarios deben ser más transparentes a la hora de desalojar a los inquilinos por una causa justa "sin culpa".

LOS DETALLES

A partir del 1 de abril de 2024, un propietario debe ser más transparente al desalojar a un inquilino por las causas justas "sin culpa" cuando el propietario tiene la intención de ocupar la unidad o tiene la intención de demolerla o remodelarla sustancialmente.

- Todos los inquilinos tienen que vivir legal y continuamente en la propiedad durante 1 año o más, o
- Al menos un inquilino ha vivido legal y continuamente en la propiedad durante 2 años o más.

VIVIENDAS EXCLUIDAS

La SB 567 no se aplica a:

- Viviendas construidas en los últimos 15 años (no casas móviles)
- Unidades de vivienda de bajos recursos
- Viviendas sujetas a protecciones locales de causa justa adoptadas el 9/1/19 o antes, o sujetas a ordenanzas locales de justa más protectoras adoptadas o enmendadas después del 9/1/19

-Chula Vista y San Diego tiene más ordenanzas protectoras de causa justa

- Viviendas unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa
- Viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios
- Hoteles, moteles y hostales destinados a un uso a corto plazo
- Hospitales sin fines de lucro, centros de atención religiosa para ancianos e instalaciones residenciales para adultos.
- Inquilinos que comparten baño o cocina con el propietario en la residencia principal del propietario.

RECURSOS PARA LAS VIOLACIONES:

- Medidas cautelares
- Daños monetarios por diferencia entre la cantidad exigida y el alquiler máximo permitido
- Honorarios de abogados y costas judiciales
- Daños y perjuicios de hasta 3 veces la diferencia en la cantidad exigida y el alquiler máximo permitido al demostrar que el propietario actuó intencionalmente, con fraude, opresión o malicia.

Intención del propietario de ocupar

- Debe ser el propietario, el cónyuge del propietario, la pareja de hecho, los nietos, los padres o los abuelos que se mudan.
- La(s) persona(s) mudarse(s) dentro de los 90 días posterior a la desocupación de inquilino.
- La(s) persona(s) debe(n) ocupar la unidad al menos de 12 meses continuos.
- Prueba de relación con el propietario que se proporcionara a petición.
- Si el ocupante previsto no se muda dentro los 90 días o no se ocupe la unidad por 12 meses continuos, el arrendador debe ofrecer la unidad al inquilino que desocupo a la misma cantidad de renta y arrendamiento que tenía antes. El arrendador también tiene que reembolsar el inquilino por gastos razonables de mudarse

Demoler o remodelar sustancialmente

- Una remodelación sustancial es: 1) trabajos estructurales, eléctricos, de plomería o mecánicos que requieren un permiso; o 2) reducir los materiales peligrosos
- Requiere que el inquilino esté fuera de la unidad durante 30 días consecutivos para que se haga de manera segura
- El aviso debe contener una declaración de la intención de demoler o remodelar
- El aviso debe dar una estimación de cuánto tiempo tomará el trabajo o cuánto será demolido
- Debe proporcionar copia de los permisos
- Si se trata de un material peligroso, debe proporcionar una copia del contrato que detalle el trabajo que se realizará
- Debe notificar al inquilino de la opción de volver a mudarse si no se produce la remodelación o demolición

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

Para los arrendamientos que comiencen o se renueven a partir del 7/1/2020 (o el 7/1/2022 para casas móviles), se debe dar un aviso por escrito de las protecciones de causa justa en un anexo al contrato de arrendamiento o un aviso firmado por los inquilinos.

Para los arrendamientos que existen antes del 7/1/2020 (o el 7/1/2022 para casas móviles), el aviso debe darse a más tardar el 8/1/2020 (o el 8/1/2022 para casas móviles) o como un anexo al contrato de arrendamiento.

ESTO NO ES ASORAMIENTO LEGAL, PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN, PÓNGASE EN CONTACTO CON:

LEGAL AID SOCIETY OF SAN DIEGO, INC. • 877-534-2425 • <http://lassd.org>

*See California Civil Code 1946.2 for full text of the new law