

DERECHOS COMO INQUILINA/O SEGÚN LA LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINAS/OS

La Ley de Protección del Inquilino de California (AB 1482) brinda a las inquilinas protecciones básicas contra aumentos extremos de renta y desalojos injustos. Una nueva ley (SB 567) introduce importantes cambios que entran en vigor el **1 de abril de 2024**.

AUMENTOS DE RENTA:

La ley de California limita la cantidad que una propietaria puede aumentar la renta de una inquilina.

- Durante un período de 12 meses, la renta no se puede aumentar **más que la tasa de inflación + 5%**. (Usando el Índice de Precios al Consumidor o "IPC"). En ningún caso podrá ser superior al 10%.
- La renta sólo se puede aumentar dos veces dentro de un período determinado de 12 meses.

CAUSAS JUSTAS PARA DESALOJAR:

La ley de California limita las razones por las que un inquilino puede ser desalojado. Estos incluyen razones **"con culpa"** (debido a algo que la inquilina ha hecho o se negó a hacer) y razones **"sin culpa"** (debido a algo que el propietario quiere hacer con la propiedad).

- Las propietarias deben indicar una de las razones permitidas en el aviso de desalojo escrito para poder desalojar al inquilino.
- Las inquilinas no pueden ser desalojadas simplemente porque el contrato de arrendamiento finalizó o el propietario está vendiendo la propiedad; el propietario debe tener y probar una de las razones permitidas. Estos derechos de la inquilina se llaman "protecciones de causa justa."
- Para tener protecciones de causa justa, todos los inquilinos deben haber vivido en la vivienda durante un año, o al menos un inquilino debe haber vivido en la vivienda durante dos años.

Excepciones para Inquilinas en Ciertos Tipos de Vivienda:

- Estas protecciones se aplican a inquilinos en la mayoría de los tipos de edificios, pero hay algunas excepciones. Por ejemplo, las protecciones **no se aplican** a inquilinas que viven en viviendas asequibles (subvencionadas); viviendas construidas en los últimos 15 años; o ciertas casas unifamiliares o condominios, dependiendo de cómo sea propiedad la vivienda. Los inquilinos también pueden no estar protegidos si la propietaria vive en la propiedad.
- Los inquilinos que no están cubiertos por la ley estatal pueden estar cubiertos por ordenanzas locales de control de rentas o protecciones por causa justa.

“RAZONES CULPABLES” PARA DESALOJAR:

- No pagar la renta.
- Violando el contrato de arrendamiento.
- Crear una molestia en la propiedad.
- Dañar la propiedad.
- Negarse a firmar una extensión o renovación de contrato de arrendamiento con términos similares.
- Actividad criminal por parte de la inquilina, en la propiedad o dirigida a la propietaria.
- Rentar a otras personas en violación del contrato de arrendamiento.
- Negarse a dejar entrar al propietario en determinadas circunstancias.
- Usar la propiedad para actividades ilegales.
- No mudarse después de que la inquilina es despedida como empleada de la propietaria.
- No mudarse después de que el inquilino le informa al propietario que se va a mudar.

Si una propietaria quiere desalojar a una inquilina por una causa justificada y **“con culpa”**, la propietaria primero debe **brindarle a la inquilina la oportunidad de solucionar el problema**, cuando sea posible.

“RAZONES SIN CULPA” PARA DESALOJAR:

- El propietario o su familiar se va a mudar. Parientes elegibles: cónyuge, pareja doméstica, hija/o, nieta/o, madre, padre, abuela/o del propietario.
- La propietaria ha decidido dejar de utilizar la propiedad como vivienda que se renta.
- El propietario está siguiendo una orden gubernamental o una ley local que exige que la inquilina se mude.
- La propietaria está demoliendo o remodelando sustancialmente la propiedad.

Cuando el propietario decide desalojar a una inquilina por una razón **“sin culpa”**, como si el propietario o su pariente se va a mudar o el propietario va a remodelar la propiedad, el propietario debe seguir pasos específicos, y el inquilino tiene derechos legales específicos.

PAGOS DE REUBICACIÓN:

- Si el desalojo es por una razón **“sin culpa”**, el propietario debe realizar un pago de reubicación a la inquilina equivalente a **un mes de renta**. El propietario puede notificar a la inquilina que está renunciando al último mes de renta en su lugar.
- La notificación de desalojo debe informar al inquilino de su derecho a un pago de reubicación o a una exención de la renta.
- La propietaria debe realizar el pago de reubicación al inquilino a más tardar **15 días** después de entregar al inquilino el aviso de desalojo.

DESALOJOS POR MUDANZA DE LA PROPIETARIA:

- La propietaria o su familiar debe mudarse a la vivienda dentro de **90 días** después de que el inquilino ha desocupado y debe vivir allí durante al menos **12 meses**. Si no lo hacen, el inquilino tiene un **derecho a regresar** a la vivienda con la misma renta y los mismos términos, y la propietaria debe reembolsar al inquilino los gastos de mudanza.
- El aviso de desalojo debe indicar el nombre y la relación con la propietaria de la persona que se muda allí, y si el inquilino solicita un comprobante de que esa persona califica, la propietaria debe proporcionarla.
- La inquilina no puede ser desalojada si la persona que se muda ya vive en la propiedad o si hay una vivienda vacía similar disponible.
- Si el propietario alquila la vivienda a un nuevo inquilino dentro de los 12 meses, la renta no debe ser superior a lo que pagaba el inquilino desplazado.
- A las propietarias también se les puede prohibir realizar desalojos por mudanza de la propietaria dependiendo de lo que diga el contrato de arrendamiento, cómo son propietarias de la vivienda y qué parte de la vivienda poseen.

DESALOJOS POR REMODELACIÓN SUSTANCIAL:

- El propietario solo puede desalojar si el trabajo de remodelación reemplazará un sistema importante que requiere un permiso gubernamental o arreglará materiales peligrosos (como asbesto), el trabajo tomará al menos 30 días consecutivos y la inquilina no puede vivir allí de manera segura mientras se completa el trabajo. Cualquier día que la inquilina pueda vivir allí con seguridad, la inquilina tiene derecho a quedarse.
- El inquilino no puede ser desalojado por **reparaciones cosméticas menores**.
- El aviso de desalojo debe incluir una descripción del trabajo y una estimación de cuánto tiempo llevará.
- También debe incluir una copia del permiso requerido para el trabajo. Si el trabajo es para reparar materiales peligrosos y no requiere un permiso, el aviso puede incluir un contrato firmado en su lugar.
- Si las reparaciones no se hacen, la inquilina tiene el **derecho a regresar** a la vivienda con la misma renta y los mismos términos. Si la inquilina desea volver a mudarse, debe informarle a la propietaria y proporcionarle su dirección, número de teléfono y dirección de correo electrónico. La inquilina debe informar a la propietaria si acepta una oferta para regresar dentro de los 30 días de haberla recibido, y regresar a vivir dentro de los 30 días de decirle a la propietaria que acepta.

LAS INQUILINAS PUEDEN HACER VALER SUS DERECHOS SI EL PROPIETARIO VIOLA LA LEY:

- Si el propietario no sigue cualquier requisito de la Ley de Protección del Inquilino, no puede desalojar, lo que significa que la inquilina puede ganar en la corte de desalojo. Si se les presenta una "Citación y Demanda", las inquilinas aún deben presentar una "Respuesta" para contarle a la corte su versión de los hechos. Los inquilinos deben buscar ayuda de un abogado en cualquier procedimiento judicial.
- Si una propietaria intenta desalojar sin causa justa o intenta aumentar la renta por encima del límite permitido, un inquilino puede demandar a la propietaria ante la corte por sanciones económicas.
- Los gobiernos locales y estatales también pueden demandar a los propietarios que violan la ley. Para presentar una queja, comunícate con la Oficina del Fiscal General de California (www.oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company) o el Abogado de la Ciudad o el Abogado del Condado en donde vives.
- Comunícate con la organización comunitaria de confianza de tu vecindario para obtener apoyo para hacer cumplir tus derechos.

Este documento informativo y los recursos a continuación son sólo para fines informativos y no contienen asesoramiento legal. La comunicación de esta información no crea una relación abogado-cliente. Si no puedes pagar tu renta o recibes un aviso de desalojo, debes consultar con un abogado. Visita www.lawhelpca.org o www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help para encontrar un abogado gratuito o de bajo costo cerca de ti. Si no puedes encontrar un abogado, hay recursos de autoayuda: Visita www.selfhelp.courts.ca.gov/self-help/find-self-help para obtener información legal en tu área. Visita www.tenantpowertoolkit.org para obtener ayuda para completar los documentos de "Respuesta" para responder a tu caso de desalojo cuando te han presentado una "Citación y Demanda". Esta es una herramienta gratuita desarrollada y mantenida por otras organizaciones; no podemos garantizar que esta herramienta funcionará.



**California Rural
Legal Assistance
Foundation**



**LEADERSHIP COUNSEL
FOR
JUSTICE & ACCOUNTABILITY**



**PICO
CALIFORNIA**



**PUBLIC
ADVOCATES**
MAKING RIGHTS REAL



TENANTS

TOGETHER



**WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY**