

Sus nuevos derechos como inquilino en Concord

¿Cuáles son sus derechos si su arrendador le aumenta la renta?

La ley de Concord limita la cantidad por la cual su arrendador le puede aumentar la renta.

- Su arrendador no le puede aumentar la renta por más del 60% de la tasa de inflación (Índice de Precios al Consumo o "CPI", por sus siglas en inglés), hasta un máximo de 3%. La Ciudad de Concord publicará el porcentaje permitido todos los años en línea.
- Su arrendador solo puede aumentar su renta una vez cada 12 meses.
- Su arrendador debe darle un aviso por escrito al menos 30 días antes de aumentar la renta.

Si su arrendador le aumentó la renta después del 4 de abril de 2023, puede que sea elegible para una reducción de renta (o "rent rollback").

- Su arrendador no puede cobrarle actualmente más de la cantidad que le cobraba el **4 de abril de 2023** más **2.52%**. Si usted se mudó entre el 4 de abril de 2023 y el 19 de abril de 2024, entonces su arrendador no puede cobrarle actualmente más de su renta inicial más 2.52%.
- Por ejemplo, si su renta era \$2,000 en abril de 2023, entonces su arrendador no le puede cobrar más de \$2,050.40 ($\$2,000 \times 0.0252 = \50.40).

La nueva ordenanza de Concord de Estabilización de Rentas y Causa Justa limita la cantidad por la que su arrendador puede aumentar su renta y le protege de desalojos injustos, si está cubierto.* Esta ley entró en vigor el **19 de abril de 2024**.

Puede hacer valer sus derechos:

- Si recibe un aumento de renta o aviso de desalojo ilegal, debe buscar ayuda de un abogado.
- Si le aumentaron la renta ilegalmente, su arrendador no está manteniendo su vivienda de forma apropiada, o su arrendador ha eliminado cualquier beneficio asociado con su vivienda (como su espacio de estacionamiento), puede hacerle una petición a la Ciudad de Concord para que le disminuyan la renta.
- Si su arrendador viola cualquier requisito bajo la ley de Concord, no le puede desalojar - lo que significa que usted puede ganar su caso en el tribunal de desalojos. Si lo emplazan con una "Citación y Demanda" [Summons and Complaint], deberá radicar su "Contestación" [Answer] como quiera para dejarle saber al tribunal su lado de la historia.
- Si su arrendador rompe la ley, lo puede demandar en corte por penalidades monetarias.

*Excepciones para inquilinos en ciertos tipos de vivienda

Estas protecciones aplican a inquilinos en la mayoría de los tipos de edificios, pero hay algunas excepciones. Por ejemplo, los inquilinos que viven en hogares unifamiliares, condominios, ADUs, vivienda construida después del 1 de febrero de 1995 y algunas unidades de vivienda asequible, no están cubiertos bajo la Ordenanza de Estabilización de Rentas. Puede que los inquilinos tampoco estén protegidos si el arrendador vive en la propiedad. Algunos de los inquilinos que no están cubiertos bajo las leyes locales pueden tener protecciones bajo la Ley de Protección de Inquilinos de California. Visite publicadvocates.org/resources/library/sb-567 para aprender más.

¿Cuáles son sus derechos si su arrendador trata de desalojarlo?

Las leyes de Concord limitan las razones por las cuales puede ser desalojado ("causa justa para desalojar"). Esto incluye razones "**con culpa**" [at-fault] (algo que usted hizo o rehusó hacer) y razones "**sin culpa**" [no-fault] (algo que el arrendador quiere hacer con la propiedad). El arrendador debe incluir una de las razones permitidas en el aviso de desalojo por escrito.

Razones "con culpa" para el desalojo

- No pagar la renta.
- Violar el contrato de arrendamiento.
- Crear molestias en la propiedad.
- Dañar la propiedad.
- Rehusar firmar una extensión o renovación del contrato de arrendamiento con términos similares.
- Actividad criminal por parte del inquilino, en la propiedad o dirigida al arrendador.
- Subarrendar violando los términos del contrato.
- Rehusarle la entrada al arrendador dentro de su derecho legal a hacerlo.
- Usar la propiedad para actividades ilegales.
- No mudarse después de ser despedido como empleado del arrendador.
- No mudarse después de notificarle al arrendador que se iba.

Razones "sin culpa" para el desalojo

- El arrendador o un familiar de este se va a mudar a la unidad.
- El arrendador ha decidido dejar de usar la propiedad como vivienda de alquiler.
- El arrendador está siguiendo una orden gubernamental o ley local que requiere que usted se mude.
- El arrendador está demoliendo o sustancialmente remodelando la propiedad.

Tiene derechos adicionales si su arrendador lo desaloja por una razón "sin culpa":

- Bajo ciertas circunstancias, puede tener el **derecho a regresar** a su hogar bajo los mis-mos términos y la misma renta (sujeto a cualquier aumento legal a esta). Por ejemplo, si el desalojo está basado en remodelación, tiene el derecho a regresar cuando se completen las reparaciones.
- En la mayoría de los casos, si lo desalojan por una razón sin culpa, su arrendador debe pagarle para cubrir sus gastos de reubicación y mudanza.
- Si su núcleo familiar incluye un envejeciente, una persona discapacitada, una persona enferma de muerte, una persona de bajos ingresos o niños de edad escolar, puede tener protecciones adicionales de los desalojos sin culpa: puede que se le requiera a su arrendador que le provea un aviso con más tiempo y/o puede que tenga derecho a pagos de reubicación adicionales.

Para asistencia legal gratuita, comuníquese con:

- Bay Area Legal Aid al 888-551-0068
- Centro Legal de la Raza al 510-437-1554 ó cctr@centrolegal.org
- Contra Costa Senior Legal Services al 925-609-7900 ó info@ccsls.org
- Clínica para Inquilinos llame al 925-291-0176