

Derechos Básicos de Inquilinxs

Aplicando

Tarifa de solicitud = \$ 50.94 Max. *Código Civil 1950.6 (a partir de 2019)*

1. Los propietarios no pueden beneficiarse
2. Generalmente no reembolsable

El Contrato (Aparte de ingles) *California. Código Civil §1632 (b)*

1. Asegura la oportunidad de leer la traducción escrita del acuerdo antes de firmar el acuerdo
2. Copia del contrato de arrendamiento
California. Código Civil §1962 (a) (4)
3. Puede solicitar una vez al año por inquilino y debe recibir una copia del contrato de arrendamiento dentro de los 15 días

Mudándose

1. **Hacer una inspección de mudanza**
 - Preferiblemente, con el propietario o administrador de la propiedad presente
 - Si NO está presente, hazlo de todos modos
2. **Haga una lista de todos los daños, reparaciones y mantenimiento necesarios**
 - Use el formulario de lista de verificación de mudanza
 - Nombre completo, dirección y # de unidad
3. **Tomar fotos de todo**
 - Toma un video para tus discos
4. **Imprimir imágenes y lista**
 - Puedes imprimir en una tienda local como CVS o Walgreens
5. **Firmar y fecha**
6. **Hacer copias**
7. **Enviar por correo certificado (NO comprobante de recibo)**

Depósitos de Seguridad *Código Civil Sección 1950.5*

1. **Incluido como parte del depósito de seguridad:**
 - Depósito de llaves
 - Gastos de limpieza
 - Nueva tarifa de procesamiento del inquilino
(Código civil, sección 1950.6)
 - Depósito de mascotas

2. **No incluido en el depósito de seguridad**

- Tarifas de solicitud de alquiler

3. **Sin muebles:**

- Hasta 2 veces la renta mensual

4. **Amueblado:**

- Hasta 3 veces la renta mensual

5. **Depósito de seguridad se puede aumentar:**

- Requiere aviso de 30 días
- No puede ocurrir si el contrato de arrendamiento no prevé un aumento
- No puede ser más de lo permitido

Pagos de la Renta

1. **Fecha de vencimiento**

- Como se indica en el contrato
- Por lo general, permite un período de gracia

2. **Cargos por retraso**

- Solo se puede cobrar si figuran en el contrato de renta
- Debe justificar una tarifa por pago atrasado: debe ser un cálculo razonable de los costos incurridos por el pago atrasado
- No puede ser punitivo (es decir, más de \$ 50)

Cómo lograr reparaciones *Código Civil 1941.1*

1. **Siempre solicite reparaciones por escrito**

- **Carta:**

- i. Listar todas las reparaciones solicitadas
- ii. Toma e incluye fotos
- iii. Firma, fecha y copia.
- iv. Enviar por correo certificado

- **Email:**

- i. Solo si el correo electrónico que se está utilizando es una cuenta de correo electrónico relacionada con el trabajo

- **En línea:**

- i. Imprima una copia de la solicitud o tome una foto de la pantalla de la computadora

- **Texto**

- i. ok, pero no es la mejor

2. Reparación y Deducción

- Se puede reparar y deducir de la renta
- El valor de la reparación debe ser menos de un mes de la renta
- Solo se puede reparar y deducir dos veces al año
- Debe notificar al dueño antes de deducir el alquiler, generalmente 30 días antes

3. Retener la renta

- Puede retener el 100% de la renta
- Arriesgado porque probablemente llevará a un desalojo

Aumentos de Renta Codigo Civil 1946.1

1. A partir del 1 de enero de 2020 - 2030

- Los aumentos de renta no pueden superar el 5% + CPI (inflación) por año
- Puede aumentar 2 veces al año, pero no puede ser más de lo permitido

2. Menos del 10% de la renta

- La ley exige al menos 30 días de aviso

3. Más del 10% de la renta

- La ley exige al menos 60 días de aviso

Aviso de Desocupar Codigo Civil 1946.1

1. A partir del 1 de enero de 2020 - 2030

- No se le puede pedir que desocupe sin CAUSA JUSTA (una buena razón)
- Si se le pide que desocupe SIN CAUSA, tiene derecho a 1 mes de renta por reubicación

2. Si has vivido en tu apartamento...

- **MENOS** de 1 año = **30 días** mínimo de aviso
- **MÁS** DE 1 año = **60 días** mínimo de aviso

Otros Avisos CCP 1161(1-3)

(DÍAS NO INCLUYE FINES DE SEMANA O DÍAS FESTIVOS)

1. Aviso de 3 días para pagar la renta o dejarlo

- Tiene tres días para pagar
- Debe tener la dirección y el número de teléfono del beneficiario, y los días de la semana y las horas del día para el pago
- No puede exigir más de un año de renta

2. Aviso de 3 días para curar o dejar

- Violó el contrato de arrendamiento: debe indicar qué cláusula del arrendamiento violó

3. Aviso de 3 días para dejar

- Incumplimiento incurable: basura, molestia, actividad ilícita.
- **Excepción:** violencia doméstica relacionada con molestias

4. Aviso de 24 horas para entrar

- La ley de California permite a los propietarios entrar solo por las siguientes razones:
 - i. Emergencia
 - ii. El inquilino se mudó o abandonó la unidad
 - iii. Hacer reparaciones necesarias o acordadas, mejoras, etc.
 - iv. Mostrar unidad a inquilinos prospectivos
 - v. Mandato judicial
- El dueño debe notificar al inquilino con un aviso razonable por escrito antes de entrar a la unidad y solo puede hacerlo durante el horario comercial
(Días de semana, 8 a.m. - 5 p.m.)
- Por lo general, un aviso por escrito con anticipación razonable es por escrito con 24 horas de anticipación

Aviso de Desalojo

Unlawful Detainers (UDs)

1. Datos sobre desalojos / UD:

- La única forma legal de sacarte de tu apartamento.
- Es una demanda judicial ordenada contra el inquilino por posesión de la propiedad
- El arrendador puede presentar el desalojo a la conclusión de un contrato a plazo fijo a menos que se convierta en mes a mes CCP 1161 (1)
- El inquilino da aviso por escrito de la intención de mudarse pero no se muda CCP 1161 (5)
- El proceso de desalojo puede llevar de 1 a 2 meses, de principio a fin.
- El inquilino debe responder al UD dentro de 5 días (NO incluye fines de semana y feriados)