



Project Sentinel

Programas de resolución de disputas

Departamento de Inquilinos y Propietarios



Acerca de Project Sentinel

- Somos una organización sin fines de lucro
- No somos partidistas; asesoramos y asistimos a Propietarios como a Inquilinos *por igual y de una manera neutral.*
- **DEPARTAMENTOS:**
- Resolución de disputas: asesoramiento y mediación
- Asesoramiento sobre vivienda: prevención de ejecuciones hipotecarias, morosidad hipotecaria y asesoramiento ante incumplimiento de pago, asesoramiento de hipoteca inversa, asesoramiento financiero y sobre créditos.
- Vivienda justa/Discriminación en vivienda



Nuestra misión

Desarrollamos y promovemos la equidad y la igualdad de oportunidades de vivienda para todas las personas, y abogamos por la resolución pacífica de disputas para el bienestar y la armonía de la comunidad.



Departamento de Inquilinos y Propietarios

- Educa a inquilinos y propietarios de vivienda sobre sus derechos y responsabilidades de una manera neutral
- Proporciona servicios de conciliación y mediación.
- Proporciona administración de casos; información y referencias
- Administra los programas de estabilización de alquileres y mediación del condado; programa de mediación en audiencias de la corte (Condado de Santa Clara y Stanislaus)
- No proporciona asesoramiento legal ni defensa.
- La información en esta presentación es solo para fines informativos.



Mediación y Conciliación en Project Sentinel

Mediación: el tercero neutral no hace sugerencias, sino que facilita un espacio seguro para que las partes hablen sobre sus diferencias.

Conciliación: el tercero neutral participa activamente en el proceso de negociación, y brinda asesoramiento y educación neutral sobre el tema.



Protecciones estatales para inquilinos – AB 1482

La ley AB1482 entró en vigor el 1 de enero de 2020.

Hay cuatro componentes principales en la ley AB1482. El complejo debe tener más de 15 años de haber sido construido, el inquilino debe haber vivido en la unidad durante 1 año o más, no ser titular de un vale, y debe haber más de 3 unidades o dúplex que no estén ocupados por el propietario. Las Viviendas Unifamiliares (SFH) están cubiertas si tienen propiedad corporativa o si hay más de tres residentes viviendo en la propiedad.



¿Qué hace la ley AB1482?

Restringe los aumentos de alquiler en un período de 12 meses a no más del 5 %, más el cambio porcentual en el índice de precios al consumidor (IPC) del costo de vida

Vigencia: 1/8/2022 – 10 % (5 % + 5 %)

Nota: Para aumentos de alquiler que entren en vigencia a partir del 1 de agosto de 2022, debido a la inflación, todos los IPC aplicables serán del 5 % o más. Esto significa que se puede aplicar el límite del 10 % de la ley AB 1482.



¿Qué hace la ley AB1482? cont..

- Requiere que los propietarios de vivienda proporcionen una razón de justa causa al rescindir un contrato de alquiler Y que se ocupen de la reubicación.
- Si un inquilino recibe un *aviso de terminación no contencioso*, es decir, un aviso por escrito de 30/60/90 días en el que se le pide al inquilino que se mude por una razón que no es culpa del inquilino, se requiere asistencia para la reubicación.
- *Asistencia de reubicación* (si corresponde): Requiere que un propietario proporcione un mes de alquiler como reubicación a los inquilinos, ya sea renunciando al último mes de alquiler y abordándolo en la rescisión misma o entregando al inquilino un cheque dentro de los 15 días posteriores a la entrega de un aviso de rescisión.



¿Qué hace la ley AB1482? cont..

Requisitos de notificación : los propietarios de vivienda deben notificar a sus inquilinos si están sujetos a la ley AB1482 o si están exentos. Esto se puede hacer de una de dos maneras: agregando un apéndice o, para nuevos alquileres, ahora debe incluirse en los contratos de alquiler.



LEYES DE ALQUILER DE VIVIENDAS DE CALIFORNIA! LÍMITES DE ALQUILER, JUSTA CAUSA Y OTRAS LEYES EN VIGOR EN TODO EL ESTADO 8/1/2022

ASPECTOS BÁSICOS DE LÍMITES DE ALQUILER: (Código Civil 1947.12)

1. En un período de 12 meses, los aumentos totales de alquiler no pueden exceder el 5 % más el cambio en el costo de vida* (IPC), o el 10 %, lo que sea más bajo. *Este es el Límite de Alquiler.*
2. Máximo de 2 aumentos de alquiler en cualquier período de 12 meses (el total de los cuales no puede exceder el límite de alquiler).

* Cambio en el costo de vida / IPC

La ley define el costo de vida como "el cambio porcentual desde el 1 de abril del año anterior al 1 de abril del año en curso, en el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") regional para la región donde se encuentra la propiedad inmueble residencial... Si no se dispone de un índice regional, se aplicará el IPC de California, según lo determine el Departamento de Relaciones Industriales".
Código civil §1947.12(gX2)

- Para San Mateo, Alameda, Condados de Contra Costa y Marin
- 10 % (5% + 5.0%)
- Todos los demás condados de California del Norte:
10 % (5% + 7.7 %)



3. Unidades de vivienda donde el límite de alquiler NO se aplica:

- Residencia estudiantil
- Vivienda subsidiada por el gobierno o a precio por debajo del mercado, donde el alquiler se establece en función del nivel de ingresos
- Unidades cubiertas por una ley local con límites de alquiler más estrictos (es decir, unidades cubiertas por la ley de estabilización de alquiler de una ciudad)
- Unidades en estructuras construidas hace menos de 15 años.
- Unidad en dúplex donde el propietario reside en una unidad
- *Vivienda unifamiliar o condominios sin propiedad corporativa.*
¡El propietario debe notificar sobre esta exención, de lo contrario se aplica el límite de alquiler!

Códigos de California disponibles en: leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes.xhtml

OTRAS LEYES DE VIVIENDA VIGENTES DESDE EL 1/1/2020:

1. Cuando esté permitido, los aumentos de alquiler superiores al 10 % requieren un preaviso por escrito de 90 días (anteriormente 60 días). (Código civil 827)
2. Se prohíbe la discriminación basada en la Sección 8 y otras ayudas para alquiler. (Los propietarios deben aceptar vales de la Sección 8 y otras formas de asistencia) (Código de gobierno 12955)

REGLAS DE JUSTA CAUSA EN PÁGINA SIGUIENTE

FUNDAMENTOS DE JUSTA CAUSA:

(Código Civil 1946.2)

1. "Justa causa para el desalojo" significa que los propietarios deben especificar una razón válida para desalojar o rescindir un contrato de alquiler.
2. Las protecciones de justa causa se aplican solo después de 12 meses de alquiler o de 24 meses si se agrega un nuevo inquilino.
3. Terminación "no contenciosa" v. terminación "contenciosa"
 - a. Causas "contenciosas" para terminación/desalojo:
 - i. Falta de pago del alquiler
 - ii. Perjuicio
 - iii. Daño a la propiedad
 - iv. Actividad criminal
 - v. Uso de la unidad para un propósito ilegal
 - vi. Negativa a permitir que el propietario ingrese de forma legal del inquilino (después de 3 días)
 - vii. Negativa a renovar los mismos términos de alquiler
 - viii. Incumplimiento del plazo material del alquiler (si no se subsana después de la notificación o no es subsanable)
 - ix. Violación de alquiler ref.: subalquiler (si no se subsana después de la notificación)
 - x. Rescisión de la obligación de proveer vivienda al empleado
 - xi. No mudarse después de que el propietario ingrese de forma legal del inquilino (después de 3 días)
 - a. Causas "no contenciosas" para la terminación / el desalojo:
 - i. El propietario o miembro de la familia tiene la intención de ocupar la unidad
 - ii. Retiro de la unidad del mercado de alquiler (Ley Ellis)
 - iii. Órdenes del gobierno de desalojar (por ejemplo, problemas de habitabilidad)
 - iv. Intención de demoler o remodelar sustancialmente la unidad, con permisos
4. Si la causa es "no contenciosa" por parte del inquilino. El propietario DEBE pagar la reubicación.
 - a. El pago de la reubicación será igual a un mes de alquiler.
 - b. El pago debe realizarse dentro de los 15 días posteriores a la notificación de terminación no contenciosa.
 - c. Un propietario puede renunciar al alquiler del último mes por escrito, en lugar de pagar la reubicación.
 - d. Si el inquilino recibe un pago de reubicación, pero no desaloja la unidad, el propietario puede recuperar el pago en una demanda de desalojo.
5. Requisitos de notificación
 - a. Los propietario *deben* dar a los inquilinos un aviso por escrito de que están sujetos a las reglas de límite de renta y justa causa.
 - b. Los propietarios *deben* notificar a los inquilinos de viviendas unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa que no están sujetos a las reglas de justa causa o límite de alquiler. *si no hay notificación, la locación no estará exenta.*
 - c. Para alquileres que comiencen o se renueven a partir del 1 de julio de 2020. La notificación debe ser un apéndice del contrato de alquiler o una notificación firmada por los inquilinos (los inquilinos deberán recibir una copia de la notificación).

Vivienda NO SUJETA a estas Reglas de Causa Justa:

- Estadias cortas en hoteles, moteles, hostales
- Residencias estudiantiles
- Centros de atención, instalaciones religiosas, hospitales sin fines de lucro
- Vivienda subsidiada por el gobierno o a precio por debajo del mercado, donde el alquiler se establece en función del nivel de ingresos
- Unidades que están sujetas a una ordenanza local de justa causa adoptada antes del 1 de septiembre de 2019
- Unidades en estructuras construidas hace < 15 años
- Vivienda unifamiliar o condominios sin propiedad corporativa (¡Se requiere notificación de exención!)
- Propiedades ocupadas por sus dueños donde:
 - El inquilino reside en otra unidad de dúplex; o
 - Los inquilinos comparten las instalaciones de baño y cocina con el propietario; o
 - no más de dos inquilinos (incluidas las ADU) residen en una propiedad unifamiliar.

¿Tiene más preguntas? Llame o visite nuestro sitio web



Project Sentinel

(408) 720 9888 | www.jsousing.org

Este folleto es solo para fines informativos
Los Programas de Resolución de Disputas de Project Senoners ofrecen asesoramiento neutral y servicios de mediación, *pero no asesoramiento legal ni representación legal.* Para servicios legales, comuníquese con un abogado o un servicio derivación a abogados.



AB1482 - Propiedades exentas

Los propietarios de vivienda que presenten un aviso de aumento de alquiler superior al 10 % deben proporcionar un aviso por escrito con un mínimo de 90 días de antelación.



Aviso de requisitos de lenguaje para unidades **EXENTAS** sujetas a la ley AB1482

- Para alquileres en unidades que estén **EXENTAS** de la Ley de Protección de Inquilinos porque la propiedad cumple con los requisitos detallados en el Código Civil §§ 1947.12(d)(5) y 1946.2(e)(8). Específicamente, se trataría de una “propiedad inmueble residencial que es enajenable independientemente del título de cualquier otra unidad de vivienda” sin propiedad corporativa. *Ej.: vivienda unifamiliar en parcela propia, condominio.*
- Este lenguaje debe incluirse en cualquier contrato de alquiler celebrado después del 1 de Julio de 2020. Para alquileres existentes, se debe proporcionar al inquilino un aviso con este párrafo.



Notificación de requisitos de lenguaje para unidades NO EXENTAS según la ley AB1482 cont.

- Para los alquileres existentes antes del 1 de Julio de 2020, se debe entregar al inquilino un aviso con el siguiente lenguaje, a más tardar el 1 de Agosto de 2020, o como un apéndice del contrato de alquiler.
- Para los alquileres que comiencen o se renueven a partir del 1 de Julio de 2020, el lenguaje a continuación debe incluirse como un apéndice del contrato de alquiler, o como un aviso por escrito firmado por el inquilino, con una copia para el inquilino.
- - La notificación o disposición de alquiler deberá estar en un tipo de letra de no menos de 12 puntos, en el idioma en que se negoció el contrato original, y deberá incluir lo siguiente:
- *“La ley de California limita la cantidad que puede aumentar su alquiler. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil para obtener más información. La ley de California también establece que después de que todos los inquilinos hayan ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 12 meses o más, o que al menos uno de los inquilinos haya ocupado la propiedad de manera continua y legal durante 24 meses o más, el propietario debe proporcionar una declaración de causa en cualquier notificación para rescindir un contrato de alquiler. Véa la Sección 1946.2 del Código Civil para más información.”*



Temas comunes

- Aumentos de alquiler
- Cambio de condiciones
- Interrupciones del alquiler
- Avisos de terminación
- Depósitos
- Mantenimiento y reparaciones
- Habitabilidad
- Vecino a vecino
- Reclamos menores
- Violaciones de alquiler
- Disfrutar de la paz y la tranquilidad
- Privacidad



Requisitos de notificación por escrito

Los propietarios de vivienda siempre deben proporcionar avisos por escrito al aumentar los alquileres, cambiar los periodos de un alquiler de mes a mes y al ingresar a una unidad de inquilino.



Alquiler de periodo fijo a mes a mes

- Un contrato de alquiler de periodo fijo generalmente se realiza por escrito y especifica las fechas de inicio y finalización del alquiler. Un contrato de alquiler de periodo fijo es un contrato vinculante.
- Ejemplos de alquiler de mes a mes:
 - Acuerdos verbales
 - Acuerdos escritos de mes a mes
 - Alquileres que hayan vencido y no han sido renovados
 - Inquilino(s) que paga el alquiler mensualmente
 - Los propietarios de vivienda pueden cambiar los periodos proporcionando el correspondiente aviso por escrito.



¿Qué es un aviso de rescisión?

- Un aviso de terminación de 30/60/90 días
 - ✓ Para alquileres de menos de un año, los propietarios de vivienda proporcionan un aviso por escrito con 30 días de anticipación.
 - ✓ Para alquileres de un año o más, los propietarios de vivienda deben notificarlo por escrito con 60 días de anticipación; *Se puede aplicar una justa causa*
 - ✓ Para inquilinos titulares de vales; los propietarios de vivienda deben proporcionar un aviso por escrito con 90 días de anticipación y deben proporcionar un motivo.
- Es el primer paso de los propietarios de vivienda para pedirle a un inquilino que desaloje
- Notificación adecuada: por escrito notificado en persona; o sustituir el servicio colocando una copia en la puerta y enviando por correo una copia idéntica al inquilino



Cambio de condiciones

Ejemplos de cambio de periodos de alquiler son nuevos montos de alquiler, agregar o quitar ocupantes de un contrato de alquiler, estacionamiento, servicios públicos y renovaciones de alquiler.

Nota: Los propietarios de vivienda tienen la discreción de renovar el contrato de alquiler de un inquilino de término fijo o de mes a mes. a menos que la propiedad esté cubierta por un control de alquiler o ordenanza local.



Habitabilidad

Todo inquilino en California tiene derecho a vivir en una unidad habitable. La oficina local de Cumplimiento de Códigos o los Servicios de Salud Ambiental de los Condados son buenos recursos.

Problemas comunes:

Moho, fugas de agua, plagas, chinches, termitas o cucarachas

Mejores prácticas: Siempre notifique al propietario de la vivienda sobre problemas de mantenimiento, reparaciones necesarias o cualquier defecto en la unidad. Mantenga las cosas por escrito y tome fotografías.

Ley estatal

Normas de vivienda

Las normas de viviendas de alquiler establecidas por el Código Civil #1941.1-.3. la Ley Estatal de Vivienda y sus reglamentos de implementación, y el Código Uniforme de Vivienda (UHC) incluyen:

- Una estructura resistente a la intemperie e impermeable; no debe haber agujeros o grietas por donde pueda soplar el viento, pueda filtrarse la lluvia o entrar roedores (CC #1941.1).
- Un sistema de plomería en buen estado de funcionamiento (sin óxido ni fugas), conectado tanto al suministro de agua local como al sistema de alcantarillado o tanque séptico.
- El propietario no será responsable por baja presión, contaminación u otras fallas en el suministro de agua local; la obligación es solo conectar un sistema de plomería que funcione al suministro de agua (CC #1941.1),
 - Un sistema de agua caliente capaz de producir agua caliente de al menos 110 grados Fahrenheit (CC #1941.1 y UHC).
 - Un sistema de calefacción que legal al momento de la instalación (CC #1941.1). y que se mantenga en buen estado de funcionamiento y capaz de calentar cada habitación a por lo menos 70 grados Fahrenheit (UHC).
 - Un sistema eléctrico que legal al momento de la instalación y que esté en buen estado de funcionamiento y sin cables sueltos ni expuestos (CC #1941.1). Debe haber al menos dos tomacorrientes, o un tomacorriente y un artefacto de iluminación, en cada habitación excepto en el baño (donde solo se requiere un artefacto de iluminación). Las escaleras y pasillos comunes deben estar iluminados en todo momento (UHC).
- No debe haber plagas de insectos o roedores, desperdicios ni basura en ningún área (CC #1941.1). Con respecto a las áreas habitables, la obligación del propietario ante el locatario es únicamente alquilar unidades que inicialmente estén libres de insectos, roedores y basura. Si las labores domésticas del inquilino atraen plagas, esa no es responsabilidad del propietario. Sin embargo, el propietario está obligado a mantener todas las áreas comunes limpias y libres de roedores, insectos y basura, en todo momento.
- Suficiente basura, y receptáculos de basura en condiciones limpias y en buen estado, que puedan contener la basura de los inquilinos sin desbordes, antes de que el colector de basura la retire cada semana (CC #1941.1).
- Pisos, escaleras y barandas mantenidos en buen estado (CC #1941.1).
- Ausencia o contención de los peligros conocidos de la pintura con plomo (pintura a base de plomo deteriorada, polvo o tierra contaminados con plomo o pintura a base de plomo alterada sin contención (CC #1941.1; H&S #17920.10). (Consulte el Capítulo 12 para obtener más información sobre los peligros del plomo).
- Pisos, escaleras y barandas mantenidos en buen estado (CC #1941.1).
- Ausencia o contención de los peligros conocidos de la pintura con plomo (pintura a base de plomo deteriorada, polvo o tierra contaminados con plomo o pintura a base de plomo alterada sin contención (CC #1941.1; H&S #17920.10). (Consulte el Capítulo

- Cerraduras de seguridad en ciertas puertas y ventanas, a partir del 1 de julio de 1998 (CC # 1941.3). Su deber de proporcionar cerraduras de seguridad se explica con más detalle en el Capítulo 12.
- Interruptores de corte de falla a tierra para piscinas (vigente desde el 1 de julio de 1998), y protecciones antisucción en piscinas para niños, excepto en alquileres de viviendas unifamiliares (efectivo el 1 de enero de 1998 para piscinas nuevas y el 1 de enero de 2000 para piscinas existentes) (H&S #116049.1 y 116064).

En virtud de la UHC y la Ley de Vivienda del Estado, cada vivienda de alquiler debe tener lo siguiente:

- Un inodoro en funcionamiento, una pileta de lavado, y una bañera o ducha. El inodoro y la bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada y que permita la privacidad.
- Una cocina con pileta, que no sea de un material absorbente como la madera.
- Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces, que tengan un área de al menos una décima parte del área del piso de la habitación, con un mínimo de 12 pies cuadrados (1.11 m) (tres pies cuadrados (28 cm) para las ventanas de baños). Las ventanas de cada habitación deben poder abrirse al menos hasta la mitad para que haya ventilación, a menos que haya un ventilador que proporcione ventilación.
- Salidas seguras contra incendios o de emergencia, que conduzcan a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben estar libres de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben estar libres de materiales combustibles.
- Cada edificio de apartamentos que tenga 16 o más unidades debe tener un administrador residente (25 CCR #42).

El Código Civil #1941.4 y el Código de Servicios Públicos #788 exige que los propietarios residenciales sean responsables de instalar una toma de teléfono en sus unidades de alquiler, y de colocar y mantener el cableado telefónico interno.

El Código de Salud y Seguridad #13113.7 exige detectores de humo en todas las viviendas de unidades múltiples, desde dúplex en adelante.

El Código de Salud y Seguridad #17916 y 17926.1 exige detectores de monóxido de carbono en todas las unidades de vivienda, y el Código de Salud y Seguridad #13220 requiere que los propietarios brinden información sobre los procedimientos de emergencia en todos los edificios de varios pisos.



Derecho del propietario a ingresar

La ley estatal permite que un propietario ingrese legalmente a las instalaciones alquiladas mientras el locatario aún resida en la unidad. (CC §§ 1954, 1954.211, 1954.604):

Ejemplos: si se trata de una orden judicial, emergencias, cuando un inquilino da permiso, para evaluar las reparaciones, para hacer las reparaciones necesarias o acordadas, para mostrar la propiedad a posibles nuevos inquilinos, por acreedores hipotecarios, trabajadores, contratistas o compradores potenciales reales. Para realizar inspecciones iniciales y de mudanza, si lo solicita el inquilino (el inquilino tiene derecho a estar presente durante las inspecciones), o si el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones



Derecho del propietario a ingresar cont..

- El propietario debe proporcionar al inquilino un aviso por escrito mínimo de 24 horas
- Si el propietario envía el aviso por correo, se requiere un aviso de una semana
- El aviso debe especificar la fecha, la hora y el propósito del ingreso.



Depósitos

- Los propietarios están obligados a reembolsar los depósitos dentro de los 21 días a partir de la fecha en que el inquilino devuelve las llaves / la posesión de las instalaciones; Sin embargo, si el propietario envía el depósito por correo, se permite una semana adicional para el envío por correo.
- Los propietarios pueden deducir el alquiler, los servicios públicos, las reparaciones o la limpieza pendientes.
- Los propietarios deben proporcionar a los inquilinos un estado de cuenta detallado que muestre los cargos del depósito, si es más de la cantidad de \$125 dólares.
- Si el propietario no cumple o un inquilino no está de acuerdo con el reembolso, hay dos opciones: 1) hacer una demanda formal al propietario y 2) la corte de reclamos menores.

Estabilización del alquiler de casas
móviles – Aumentos de alquiler

de la Ciudad de Gilroy



Estabilización de alquiler de casas móviles - Gilroy Aumentos de Alquiler

- (a) Cualquier aumento del alquiler (dentro de un período de doce (12) meses) que no supere el cinco (5) por ciento del alquiler base un ochenta (80) por ciento del cambio en el Índice de Precios al Consumidor, lo que sea menos, no estará sujeto a arbitraje.
- (b) Cualquier aumento del alquiler (dentro de un período de doce (12) meses) que exceda el máximo permitido bajo la Sección 14A.4 (a) puede estar sujeto a una audiencia de arbitraje formal bajo las disposiciones de este capítulo.
- (c) ningún aumento de la renta que exceda las cantidades especificadas en la Sección 14A.4(a) y esté sujeto a una audiencia formal de revisión, puede entrar en vigencia o ser cobrado por el propietario hasta el momento en que el aumento sea aprobado bajo una audiencia de revisión formal por un árbitro designado por el oficial de revisión de alquileres de la ciudad. (Ref. 87-17, apartado 2, 11-2-87)



Requisitos de la estabilización de casas móviles de la Ciudad de Gilroy

- (1) El nombre del inquilino de la casa móvil que ocupa el espacio de alquiler que está sujeto al aumento propuesto;
 - (2) El número de espacio de la casa móvil y/o la letra;
 - (3) Una declaración de que el inquilino tiene el derecho y puede presentar una petición para una audiencia formal de revisión de alquiler con el oficial de revisión de alquiler de la ciudad. También se indicará que la petición debe consistir en firmas de no menos del cincuenta y uno (51) por ciento del registro total del espacio del parque de casas móviles (de aquellos espacios donde los inquilinos no estén bajo un contrato de alquiler y/o arrendamiento como se rige por la Sección 14A.3 (c));
 - (4) Se adjuntará a referencia una copia de la Sección 14A.4, titulada «Limitaciones del aumento del alquiler de locales para casas móviles»;
 - (5) La dirección del Ayuntamiento de Gilroy y el número de teléfono del oficial de revisión de alquileres de la ciudad; y
 - (6) Una declaración del aumento del alquiler propuesto expresada tanto como una cantidad real en dólares como un porcentaje del entonces actual alquiler base.
- (e) Cuando un propietario preste aviso a un inquilino de una casa móvil de un aumento de alquiler propuesto que exceda las cantidades especificadas en la Sección 14A.4 (a), también se enviará una copia de dicho aviso al oficial de revisión de alquiler de la ciudad. (Orden N° 87-17, § 2, 11-2-87)



Proceso de la Petición

Una petición que solicite una audiencia de arbitraje deberá incluir las firmas de no menos del cincuenta y uno (51) por ciento del registro total de espacios de parques de casas móviles (de aquellos espacios donde los inquilinos no están bajo un contrato de alquiler y / o arrendamiento según lo regulado por la Sección 14A.3 (c)); y se presentará a la ciudad dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha en que el oficial de revisión de alquileres recibió el aviso de aumento de alquiler. (Como se requiere en virtud de las disposiciones de la Sección 14A.5(e)). Dicha petición deberá incluir toda la siguiente información:

1. Los nombres impresos de todos los inquilinos de casas móviles afectados con su respectivo número de espacio indicado;
2. Las firmas de petición originales, con fecha de firma, de todos los inquilinos afectados involucrados;
3. El número total de espacios de alquiler de casas móviles dentro del parque; y.
4. El nombre, dirección y número de espacio, y número de teléfono del representante del inquilino y/o persona de contacto. Los inquilinos pueden designar a un representante externo.



Proceso de recibir la Petición

(b) Recepción de la petición.

(1) Al recibir una petición escrita completa por parte de los inquilinos, como se especifica en la Sección 14A.6 (a), el oficial de revisión de alquileres asignará un árbitro dentro de los diez (10) días hábiles. El oficial de revisión de alquileres fijará una fecha para la audiencia de arbitraje no antes de diez (10) días ni más tarde de treinta (30) días después de que el árbitro haya sido asignado.

(2) El propietario del parque y todos los inquilinos afectados serán notificados inmediatamente por escrito por el oficial de revisión del alquiler de la fecha, hora y lugar de la audiencia.

(3) La notificación de la audiencia se enviará a todas las partes por correo de primera clase.

(c) En el caso de que una petición no cumpla con todos los requisitos de presentación enumerados en la Sección 14A.6(a), el oficial de revisión del alquiler responderá por escrito con una declaración de las deficiencias enumeradas. La parte que presente la petición tendrá quince (15) días para corregir y volver a presentar la apelación. Si el/los solicitante(s) no cumple con el límite de tiempo, se considerará que la petición ha sido abandonada. (Ref. 87-17, apartado 2, 11-2-87)



Ejemplos de mejores prácticas

- Mantenga las cosas por escrito
- Lea todo el contrato de alquiler
- Solicite, ofrezca o asista a todas inspecciones iniciales y finales de mudanza
- Cree su propia lista de verificación de mudanza, para detectar defectos en la unidad; tomar fotos/videos
- Consulte referencias y crédito
- Conozca sus derechos y responsabilidades



Recursos y información de contacto

- Oficina de Project Sentinel (408) 720-9888; info@housing.org
- (Vivienda Justa) Fair Housing 1-888-324-7468;
fairhousing@housing.org
- www.housing.org



¿Preguntas?

¡Gracias!