



MEDIDAS PROVISIONALES DE CONTROL DE ALQUILERES: ORDENANZA DE EMERGENCIA

Preguntas frecuentes
(Revisado el 28 de agosto
de 2019)

NOTA: ESTE DOCUMENTO ES UNA REFERENCIA BREVE Y UN RESUMEN DE LAS PREGUNTAS FRECUENTES, Y NO UNA GUÍA EXHAUSTIVA DE LAS MEDIDAS PROVISIONALES DE CONTROL DE ALQUILERES. PARA OBTENER LA INFORMACIÓN COMPLETA, CONSULTE LA ORDENANZA N.º 2019-011 EN EL SITIO WEB DE LA CIUDAD (www.culvercity.org/rent).

1. Pregunta: Actualmente, ¿hay medidas de control de alquileres en vigor en Culver City?

Respuesta: *Sí. En una reunión que se hizo el 12 de agosto de 2019, el Ayuntamiento adoptó una ordenanza de emergencia en la que se establecían medidas provisionales (temporales) de control de alquileres por un período de 12 meses. La ordenanza entró en vigor inmediatamente después de su adopción. Un resumen de las disposiciones principales de la ordenanza incluyen, entre otras: un límite de aumento del 3 % en los alquileres a partir del 11 de junio de 2019; la inscripción de las unidades de alquiler; un proceso de solicitud de exención del límite de aumento del alquiler para los propietarios; la exigencia de motivos “con causa” y “sin responsabilidad” para los desalojos; y asistencia por reubicación de tres meses de alquiler más \$1,000 para los desalojos sin responsabilidad. Para obtener más información sobre la ordenanza, consulte más preguntas frecuentes abajo y visite www.culvercity.org/rent.*

2. Pregunta: ¿Cuándo finalizan las medidas provisionales de control de alquileres y las demás medidas?

Respuesta: *Las medidas provisionales finalizan el 11 de agosto de 2020, a menos que el Ayuntamiento las prorrogue. Antes de que finalice la ordenanza provisional, el Ayuntamiento recibirá un informe del personal de la ciudad en función de los estudios hechos y la información reunida durante el período de 12 meses, y decidirá si extenderá el período provisional o si es necesario desarrollar un programa permanente de control de alquileres. A menos que se extienda el período provisional de 12 meses, o el Ayuntamiento adopte un programa permanente después del período provisional, el propietario ya no estará sujeto a las limitaciones de la ordenanza (consulte el artículo 15 de la ordenanza).*

3. Pregunta: ¿Cuál es la autoridad de la ciudad para adoptar el control de alquileres?

Respuesta: *La Constitución de California (California Constitution) les da a las ciudades la facultad de regular el alquiler cobrado por las unidades residenciales para promover la salud y el bienestar públicos. Sin embargo, las regulaciones de los alquileres están sujetas a ciertas limitaciones impuestas por la ley estatal, y los propietarios tienen el derecho de recibir una recompensa justa y razonable por su inversión.*

4. Pregunta: ¿Es necesaria la ordenanza de Culver City dada la adopción del gobernador de una declaración de emergencia sobre incendios forestales recientes y el proyecto de ley 1482 considerado por la legislatura?

Respuesta: *En noviembre de 2018, el gobernador en funciones, Newsom, declaró el estado de emergencia en los condados de Los Ángeles y Ventura por los incendios forestales de Woolsey y Hill. También emitió una orden ejecutiva para prohibir los aumentos de alquileres mayores al 10 %, con algunas excepciones limitadas. Esa orden ejecutiva finalizará en noviembre de 2019. Debido a que la orden ejecutiva finalizará pronto y los aumentos de alquileres permitidos no evitarán las privaciones teniendo en cuenta los alquileres altos de Culver City, el Ayuntamiento consideró que era necesario desarrollar un programa local de control de alquileres temporal para satisfacer las necesidades locales. De manera similar, aunque se promulgue el proyecto de ley 1482 en su forma actual, este permitiría aumentos de alquileres considerablemente más altos que los permitidos por la ordenanza de Culver City.*

5. Pregunta: ¿Cuáles son las limitaciones de la ley estatal en cuanto a la capacidad de Culver City para imponer el control de alquileres?

Respuesta: *La Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins (Costa-Hawkins Rental Housing Act), promulgada por la legislatura de California en 1995, establece límites en las ordenanzas locales de control de alquileres. Una de las limitaciones es la exención del control de alquileres para ciertos tipos de unidades residenciales, como las viviendas individuales unifamiliares, los condominios, las viviendas adosadas y cualquier unidad de vivienda ocupada por primera vez después del 1 de febrero de 1995. Además, las medidas locales de control de alquileres deben permitir que el propietario de una unidad con alquiler controlado establezca la tarifa de alquiler inicial cuando una unidad desocupada se alquile a un nuevo inquilino. Por lo tanto, los aumentos de alquiler para esa unidad estarán sujetos a las regulaciones.*

6. Pregunta: ¿Se aplica el límite de aumento del alquiler a mi edificio o unidad?

Respuesta: *Depende del tipo y de la antigüedad de la unidad. Con algunas excepciones, el límite de aumento del alquiler se aplica a todas las unidades de alquiler de Culver City construidas el 1 de febrero de 1995 o antes de esa fecha (se las denomina conjuntamente “unidades de alquiler cubiertas”). El límite de aumento del alquiler se aplica aunque el uso residencial no esté legalmente permitido, por ejemplo, para los garajes convertidos de manera ilegal. El límite de aumento del alquiler no se aplica a las unidades de alquiler ocupadas por primera vez después del 1 de febrero de 1995, a las viviendas individuales unifamiliares, a los condominios ni a las casas adosadas. Actualmente, todas estas unidades están exentas según la ley estatal. El límite de aumento del alquiler tampoco se aplica a las viviendas de la Sección 8 (Section 8) (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

7. Pregunta: ¿Las propiedades de cuatro unidades o menos (como los dúplex y triplex) están exentas del límite de aumento del alquiler?

Respuesta: *Las propiedades de cuatro unidades o menos construidas el 1 de febrero de 1995 o antes de esa fecha están cubiertas por la ordenanza, aunque el propietario viva en la propiedad. Según la ley estatal, las unidades ocupadas por primera vez después del 1 de febrero de 1995 están exentas (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

8. Pregunta: ¿Están exentas del límite de aumento del alquiler las unidades de vivienda accesorias (accessory dwelling unit, ADU), es decir, las unidades de vivienda secundarias que están en el mismo terreno que la vivienda unifamiliar?

Respuesta: *Las unidades de vivienda accesorias (ADU) que hayan recibido su certificado inicial de ocupación el 1 de febrero de 1995 o antes de esa fecha están cubiertas por la ordenanza; sin embargo, las ADU ocupadas por primera vez después de dicha fecha están exentas según la ley estatal (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

9. Pregunta: Si se alquilan una vivienda unifamiliar y una unidad de vivienda accesorias (ADU) que están en el mismo terreno, ¿ambas están sujetas al límite de aumento del alquiler o solo una de ellas?

Respuesta: *Ambas unidades pueden estar sujetas al límite de aumento del alquiler. La ley estatal no exime de manera específica a las “viviendas unifamiliares” en esta situación. En cambio, exime a las unidades de vivienda “enajenables que estén separadas de la propiedad de otras unidades de vivienda o que estén en una parcela de una parcelación...” Si la vivienda unifamiliar y la ADU están en el mismo terreno, no pueden venderse por separado y no estarían exentas del límite de aumento del alquiler según esta exención de la ley estatal. Sin embargo, si una de las unidades recibió un certificado inicial de ocupación después del 1 de febrero de 1995, esa unidad en particular está exenta (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

10.Pregunta: ¿Cómo afecta el límite de aumento del alquiler a la capacidad del propietario para aumentar el alquiler de una vivienda unifamiliar, de un condominio o de una vivienda adosada?

Respuesta: *Las viviendas individuales unifamiliares que no incluyen una ADU en el mismo terreno, y los condominios y las viviendas adosadas están exentas del límite de aumento del alquiler según la exención de la ley estatal para las unidades de vivienda “enajenables que estén separadas de la propiedad de otras unidades de vivienda”. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, los propietarios deben cumplir con los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

11.Pregunta: ¿Las casas rodantes están protegidas por el límite de aumento del alquiler?

Respuesta: *Las casas rodantes ocupadas por el propietario están exentas del límite de aumento del alquiler (ya que la ordenanza no se aplica al alquiler del espacio donde está la casa rodante); sin embargo, las casas rodantes ofrecidas en alquiler por su propietario están sujetas al límite de aumento del alquiler. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, los propietarios deben cumplir los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 2.B de la ordenanza).*

12.Pregunta: ¿La ordenanza se aplica a las propiedades comerciales?

Respuesta: *La ordenanza no se aplica a las estructuras que se usan exclusivamente para el comercio y no se usan como vivienda. Sin embargo, la ordenanza se aplica a las habitaciones compartidas para la vivienda y el trabajo.*

13.Pregunta: ¿Cuál es el límite de aumento del alquiler?

Respuesta: *Los aumentos del alquiler de las unidades cubiertas durante el primer año de la ordenanza están limitados al tres por ciento (3 %) del alquiler vigente el 11 de junio de 2019. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, los propietarios deben cumplir con los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 4.A de la ordenanza).*

14.Pregunta: ¿Se aplica el límite del 3 % a los demás servicios que se le cobran al inquilino (por ejemplo, depósito, garaje, estacionamiento, etc.)?

Respuesta: *Sí. El pago total exigido por la ocupación de la unidad y los demás “servicios de vivienda” no puede aumentarse más del 3 % (consulte los artículos 3 y 4.C de la ordenanza).*

15.Pregunta: ¿El límite del 3 % le impide al propietario cobrar un cargo por mora?

Respuesta: *No. El propietario puede cobrarle un cargo por mora razonable al inquilino que no paga el alquiler de manera puntual si el contrato de alquiler establece el cobro de un cargo por mora. El importe del cargo por mora no se incluirá en el límite de aumento del alquiler.*

16.Pregunta: ¿El límite de aumento del alquiler es “retroactivo” a una fecha anterior a su adopción?

Respuesta: *El Ayuntamiento determinó el 11 de junio de 2019 como fecha de referencia para el límite de aumento del alquiler. Eso significa que el propietario no puede aumentarle el alquiler al inquilino más del 3 % del alquiler mensual vigente el 11 de junio de 2019. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, los propietarios deben cumplir con los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 4.A de la ordenanza).*

17.Pregunta: ¿Con qué frecuencia el propietario puede aumentarle el alquiler al inquilino?

Respuesta: *El propietario no puede aumentar el alquiler de la vivienda del inquilino más de una vez durante un período de 12 meses después de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, los propietarios deben cumplir con los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 4.A.3 de la ordenanza).*

18.Pregunta: ¿Hay alguna circunstancia que permita que el propietario aumente el alquiler del inquilino por encima del límite del 3 % durante el período provisional de 12 meses?

Respuesta: *Si el propietario quiere aumentar el alquiler del inquilino por encima del límite del 3 % durante el período provisional de 12 meses, puede presentar una solicitud de exención a la ordenanza provisional en la División de Vivienda (Housing Division). El propietario deberá presentar pruebas que demuestren que el límite de aumento del alquiler del 3 % le impide recibir una recompensa justa y razonable por el alquiler de la propiedad (consulte el artículo 8.A de la ordenanza).*

19.Pregunta: Si la unidad está desocupada, ¿hay un límite en el alquiler que el propietario pueda cobrarle a un inquilino nuevo?

Respuesta: *No. Si la unidad estaba desocupada el 12 de agosto de 2019, cuando la ordenanza entró en vigor, no hay restricciones en el alquiler que el*

propietario puede cobrar por el alquiler inicial de esa unidad. Además, si una unidad se desocupa después de la entrada en vigor de la ordenanza, no hay restricciones en el alquiler que el propietario puede cobrar por un nuevo alquiler de esa unidad. En cualquiera de los casos, el propietario no podrá aumentar posteriormente el alquiler cobrado más del 3 % durante el período de 12 meses (consulte el artículo 4.B de la ordenanza).

20. Pregunta: **¿Qué ocurre si un propietario le aumentó el alquiler al inquilino más del 3 % antes de la adopción de la ordenanza?**

Respuesta: *Si el alquiler vigente el 12 de agosto de 2019, cuando se adoptó la ordenanza, es más de un 3 % mayor que el alquiler vigente el 11 de junio de 2019, el propietario debe darle un crédito al inquilino por la cantidad cobrada en exceso. El propietario puede: (1) pagarle directamente al inquilino la cantidad cobrada en exceso al contado; o (2) darle al inquilino un crédito en los alquileres por un período de 6 meses. Lo mismo se aplica si el alquiler se aumenta después de la adopción de la ordenanza el 12 de agosto de 2019 (consulte el artículo 4.A.2 de la ordenanza).*

21. Pregunta: **Si recientemente recibí una notificación de aumento del alquiler, ¿debo pagarlo?**

Respuesta: *La ordenanza provisional no autoriza al inquilino a retener el pago del alquiler antes de que se determine que el aumento es ilegal según la ordenanza. Si se confirma que usted vive en una unidad de alquiler cubierta y que el aumento del alquiler excedió el límite del 3 %, puede tener derecho a recibir un crédito en el alquiler como se explica abajo. Si el aumento de su alquiler se implementó antes del 11 de junio de 2019, deberá pagar el alquiler en su totalidad, incluido el aumento (consulte el artículo 4.A de la ordenanza). Si el aumento de su alquiler se implementó el 11 de junio de 2019 o después de esa fecha, y ya pagó la totalidad del alquiler (incluido el aumento), puede tener derecho a recibir un crédito por la cantidad pagada que exceda el límite del 3 % (consulte el artículo 4.A.2 de la ordenanza). Si no se implementó el aumento de su alquiler, y cree que vive en una unidad de alquiler cubierta y que el aumento excede el límite del 3 %, debe notificar al propietario por escrito de su obligación de limitar el aumento del alquiler a un 3 %, según la ordenanza de emergencia de medidas provisionales de control de alquileres. Si, después de intentar llegar a un acuerdo con el propietario, este continúa exigiendo un alquiler que usted considera excesivo según la ordenanza, comuníquese con la División de Vivienda llamando al (310) 253-5790 o escribiendo a rent.control@culvercity.org, o puede obtener un formulario de quejas si va a la División de Vivienda, que está en 9770 Culver Blvd., Culver City, CA.*

22.Pregunta: ¿Qué ocurre si una unidad de alquiler cubierta está sujeta a un contrato de alquiler por escrito que empezó antes del período provisional de 12 meses de la ordenanza?

Respuesta: *Si el alquiler está regulado por un contrato de alquiler por escrito previo y el plazo de alquiler termina durante el período provisional de 12 meses, el propietario puede aumentar el alquiler cobrado a ese inquilino después de que termine el plazo de alquiler, pero dicho aumento no puede exceder el límite del 3 %. Aunque el contrato de alquiler por escrito especifique el posible aumento del alquiler, dicho aumento y cualquier otro aumento impuesto al terminar el plazo de alquiler, no podrá exceder el 3 % del alquiler vigente el 11 de junio de 2019. Independientemente de cualquier ordenanza que adopte la ciudad, el propietario debe cumplir con los requisitos de notificación impuestos por la ley estatal antes de aumentar el alquiler (consulte el artículo 4 de la ordenanza).*

23.Pregunta: ¿La Junta de Mediación entre el Propietario y el Inquilino (Landlord Tenant Mediation Board) seguirá considerando las solicitudes de mediación por aumentos del alquiler recibidas durante el período provisional de control de alquileres de 12 meses?

Respuesta: *Sí, la Junta de Mediación entre el Propietario y el Inquilino seguirá funcionando, y los inquilinos pueden seguir pidiendo mediaciones por aumentos del alquiler, según lo dispuesto en el capítulo 15.09 del Código Municipal de Culver City (Culver City Municipal Code). La Junta de Mediación entre el Propietario y el Inquilino tendrá en cuenta las limitaciones impuestas por la ordenanza provisional de control de alquileres.*

24.Pregunta: ¿Se aplican las protecciones por desalojo y la asistencia por reubicación a mi unidad de alquiler?

Respuesta: *Las protecciones por desalojo y la asistencia por reubicación se aplican a todas las unidades de alquiler de la ciudad, excepto a las casas rodantes ocupadas por el propietario (reguladas por la Ley de Vivienda en Casas Rodantes de California [California's Mobilehome Residency Law]) y a las unidades de vivienda que no tienen cocina ni baño propios y que están ocupadas por inquilinos que comparten la cocina o el baño con el propietario o un familiar inmediato del propietario. Las protecciones por desalojo y la asistencia por reubicación exigidas por la ordenanza se aplican aunque el uso residencial no esté legalmente permitido (consulte los artículos 3.N, 5 y 6 de la ordenanza).*

25.Pregunta: ¿La ordenanza prohíbe que el propietario desaloje a un inquilino?

Respuesta: *El propietario no puede desalojar a un inquilino, a menos que demuestre motivos "con causa" o "sin responsabilidad" y que siga ciertos procedimientos, como se establece en la ordenanza. Los motivos de desalojo "con causa" pueden incluir la falta de pago del alquiler, la violación de un término*

*importante del contrato de alquiler, la negación a que el propietario entre a la unidad, el uso de la unidad para propósitos ilegales o para causar molestias, cometer o amenazar con cometer ciertos delitos, y el hecho de no solucionar una condición insalubre y peligrosa. Los desalojos “sin responsabilidad” pueden ocurrir si el propietario quiere demoler la unidad de alquiler o quitarla del mercado de alquileres, si quiere usar la unidad como unidad de administración, si la unidad de alquiler será ocupada por ciertos familiares del propietario, o si la unidad se usará como vivienda de apoyo para una persona que necesita servicios especiales. Los inquilinos que hayan vivido en la unidad durante, al menos, diez años y que tengan 62 años o más o una discapacidad, y los inquilinos que tengan una enfermedad terminal están protegidos de los desalojos “sin responsabilidad”. **Es importante consultar la ordenanza para obtener una descripción más completa de las disposiciones específicas que pueden aplicarse a su situación** (consulte el artículo 5 de la ordenanza).*

26. Pregunta: Si el propietario quiere reformar o renovar una unidad de alquiler, ¿puede rescindir el alquiler del inquilino para ello?

Respuesta: *No. La reforma o la renovación de una unidad de alquiler no se incluye como motivo permitido para rescindir el alquiler en esta ordenanza. Sin embargo, si es necesario desocupar la unidad para que el propietario cumpla una orden del gobierno para corregir una violación del Código Municipal de Culver City o de otra ley, el propietario puede rescindir el alquiler. En ese caso, el inquilino tendrá derecho a recibir asistencia por reubicación (consulte los artículos 5 y 6 de la ordenanza).*

27. Pregunta: ¿Tiene alguna protección el inquilino si recibe una notificación de rescisión del alquiler antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza?

Respuesta: *Sí. Las protecciones por desalojo se aplican a los inquilinos que reciben una notificación de rescisión del alquiler antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza (el 12 de agosto de 2019), pero que todavía no han desocupado la unidad para esa fecha (consulte el artículo 5.A de la ordenanza).*

28. Pregunta: ¿Soy elegible para recibir asistencia por reubicación?

Respuesta: *Si recibió un desalojo “sin responsabilidad”, puede tener derecho a recibir asistencia por reubicación por la cantidad correspondiente a tres meses de alquiler actuales, más \$1,000. Por ejemplo, si su alquiler mensual es de \$1,500, podrá ser elegible para recibir asistencia por reubicación por un total de \$5,500 ($\$1,500 \times 3 = \$4,500$, más $\$1,000 = \$5,500$). Pueden deducirse de su asistencia por reubicación las cantidades correspondientes a alquileres impagos u otras sumas pagaderas al propietario por costos derivados del deterioro extraordinario o de los daños a la unidad, por costos de limpieza, o costos similares que excedan*

su depósito de garantía; también pueden deducirse de otros beneficios por reubicación que pueda tener derecho a recibir según otras disposiciones de la ley local, estatal o federal. **Existen algunas situaciones en las que no se le exige el pago de la asistencia por reubicación al propietario, por lo que es importante consultar la ordenanza para ver las disposiciones específicas que puedan aplicarse a su situación** (consulte el artículo 6 de la ordenanza).

29.Pregunta: ¿En qué plazo el propietario debe pagar la asistencia por reubicación exigida?

Respuesta: El propietario debe pagar la mitad (50 %) de la asistencia por reubicación dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación de rescisión al inquilino y la mitad (50 %) de la asistencia por reubicación dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la desocupación de la unidad de alquiler por parte del inquilino. Si el propietario no paga la asistencia por reubicación, usted puede presentar una queja por incumplimiento del pago de la asistencia por reubicación. Para obtener un formulario de quejas, comuníquese con la División de Vivienda llamando al (310) 253-5790 o escribiendo a rent.control@culvercity.org, o vaya a la División de Vivienda, que está en 9770 Culver Blvd., Culver City, CA (consulte el artículo 6 de la ordenanza).

30.Pregunta: ¿Todos los propietarios tienen la obligación de obtener un certificado de inscripción de alquiler?

Respuesta: Todos los propietarios de una unidad de alquiler deben presentar la información exigida para obtener un certificado de inscripción de alquiler dentro de los 180 días posteriores a la fecha de entrada en vigor de la ordenanza. El propietario puede seguir cobrando el alquiler de la unidad siempre que no exceda el límite impuesto por la ordenanza (consulte el artículo 7 de la ordenanza y la pauta/norma 2019-01).

31.Pregunta: ¿Qué sanciones se les imponen a los propietarios que violan la ordenanza?

Respuesta: Se pueden imponer distintas sanciones a los propietarios, como multas administrativas hasta de \$1,000 por cada violación (cada uno de los días en los que ocurre una violación se considera una violación aparte). Además, los inquilinos perjudicados pueden presentar una demanda civil ante un tribunal. Si, en una demanda civil presentada por un inquilino, se determina que el propietario violó la ordenanza, este deberá indemnizar al inquilino, lo que incluye el pago de los costos y los honorarios de los abogados del inquilino, además de las indemnizaciones especiales autorizadas por la ley estatal (consulte los artículos 9 y 10 de la ordenanza).