



LEY DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS SUS OBLIGACIONES COMO ARRENDADOR O ADMINISTRADOR DE PROPIEDADES

La Ley de Protección de Inquilinos (TPA), vigente a partir del 1.º de enero de 2020, crea protecciones en todo el estado contra aumentos excesivos de alquiler y exige una “causa justa” para desalojar a los inquilinos en propiedades residenciales de alquiler. El Proyecto de Ley del Senado 567, vigente a partir del 1.º de abril de 2024, modifica la TPA para fortalecer sus protecciones y crear nuevas consecuencias para las violaciones. Tanto los propietarios como los administradores de propiedades deben familiarizarse con los requisitos de la TPA y otras leyes de arrendadores e inquilinos para asegurarse de que están actuando de conformidad con esas leyes. Estas son algunas preguntas frecuentes sobre la TPA:

- **¿Qué es la Ley de Protección de Inquilinos?** La Ley de Protección de Inquilinos pone límites a los aumentos anuales de alquiler (Código Civil, § 1947.12) y restringe los tipos de desalojos permitidos en propiedades residenciales de alquiler (Código Civil, § 1946.2).
- **¿Quién debe cumplir con la TPA?** La mayoría de los arrendadores residenciales y administradores de propiedades deben cumplir con la TPA. Sin embargo, los requisitos de desalojo por “causa justa” no aplican para los inquilinos que han vivido en su unidad por menos de un año. La TPA tampoco aplica para ciertos tipos específicos de viviendas, como las viviendas construidas en los últimos 15 años (calculados de forma continua).¹ (Código Civil, §§ 1946.2(a), (e); 1947.12(e)).
- **¿Cuánto se puede aumentar el alquiler anualmente bajo la TPA?** No se podrá aumentar el alquiler más de un 5% más el cambio en el costo de vida (de conformidad con el Índice de precios al consumidor) o el 10% total, lo que sea menor, en el transcurso de cualquier período de 12 meses. Puede encontrar más información sobre los límites de aumento de alquiler en www.oag.ca.gov/housing y en www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues.
- **¿Qué tipos de desalojos están permitidos bajo la TPA?** Solo se puede desalojar a un inquilino por una “causa justa”. Causa justa significa ciertas situaciones específicas, enumeradas en la sección 1946.2 del Código Civil, en las que el inquilino tiene la culpa, como cuando el inquilino no pagó el alquiler o violó un término material de su contrato de arrendamiento. La causa justa también incluye cuatro situaciones “sin culpa” específicas, las cuales deben cumplir con los requisitos de la TPA:
 - El propietario está retirando la unidad del mercado de alquiler.
 - El propietario o ciertos miembros de la familia se mudan a la unidad.
 - El propietario está demoliendo o remodelando considerablemente la unidad.
 - La unidad se debe desocupar para cumplir con una ley, una orden judicial o gubernamental.
- **¿Cuándo se puede desalojar a un inquilino si el propietario retira la unidad del mercado de alquiler?** Un inquilino solo puede ser desalojado por un “retiro” cuando el propietario está retirando la propiedad del mercado de alquiler para, por ejemplo, dejar el negocio o usar el edificio para un propósito que no sea una vivienda de alquiler. (Código Civil, § 1946.2(b)(2)(B)). Muchas ciudades y condados tienen límites adicionales sobre cómo se puede retirar una unidad del mercado de alquiler.

1 Otras exenciones incluyen las siguientes:

- Unidades restringidas por escritura, restricción regulatoria u otro documento registrado como vivienda asequible para grupos familiares con ingresos económicos muy bajos, bajos o moderados, o que estén sujetas a un acuerdo que ofrezca subsidios de alojamiento de viviendas asequibles para esos grupos familiares.
- Dormitorios que son propiedad y están gestionados por instituciones de educación superior u otras escuelas.
- Una propiedad de dos unidades en una sola estructura, donde el dueño de la propiedad vive en una unidad durante todo el arrendamiento.
- Viviendas unifamiliares y condominios (a) que no son propiedad de una sociedad de inversión inmobiliaria, de una corporación, de una LLC con al menos un miembro corporativo o de la administración de un parque de casas móviles; Y (b) donde el arrendador informó al inquilino por escrito de que el arrendamiento no estaba sujeto a los límites de renta de la Ley de Protección de Inquilinos ni a los requisitos de “causa justa”.

Para obtener una lista completa de las exenciones, consulte la sección 1946.2 del Código Civil.



- **¿Cuándo se puede desalojar a un inquilino porque el propietario se mudará al lugar?** Un inquilino solo puede ser desalojado sobre esta base si el propietario, o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos, tiene la intención de mudarse a la unidad. La SB 567 impone los siguientes requisitos a los desalojos por mudanzas de propietarios: (1) el propietario o pariente debe mudarse dentro de los 90 días posteriores a la salida del inquilino, (2) el propietario/pariente debe vivir en la unidad como su residencia principal durante al menos un año, (3) el aviso de desalojo debe revelar el nombre de la persona que se muda a la unidad y la relación con el propietario, y debe indicar que el inquilino puede solicitar pruebas de que el ocupante previsto es un pariente calificado del propietario, y (4) no debe haber otra unidad similar vacante en la propiedad a la que el propietario o pariente pueda mudarse en su lugar. Si el propietario o pariente no se muda dentro de los 90 días, o si no vive ahí como su residencia principal durante al menos un año, la unidad debe volverse a ofrecer al inquilino en los mismos términos de alquiler y arrendamiento que cuando el inquilino se fue, y se deben reembolsar al inquilino los gastos razonables de mudanza. (Código Civil, § 1946.2(b)(2)(A)).
- **¿Cuándo se puede desalojar a un inquilino por una demolición o remodelación considerable?** Solo se puede desalojar a un inquilino sobre esta base si la propiedad está siendo demolida o si las renovaciones a) modificarán o reemplazarán considerablemente un sistema estructural, de plomería, eléctrico o mecánico, y exigirán permisos, o b) eliminarán materiales inseguros, como pintura con plomo, moho o asbesto, de la unidad. Además, el trabajo debe exigir que el inquilino esté fuera de la unidad durante al menos 30 días consecutivos para que el trabajo se complete de manera segura. La SB 567 aclara que un inquilino no está obligado a desalojar la unidad en ningún día en el que pueda continuar viviendo ahí sin violar los códigos y leyes de salud, seguridad y habitabilidad. En otras palabras, el riesgo de seguridad debe estar presente durante los 30 días para justificar el desalojo. Bajo la SB 567, el aviso de terminación del arrendamiento debe incluir una descripción del trabajo a completar, copias de los permisos exigidos, la fecha en que el propietario espera completar el trabajo o demoler el edificio y la notificación de que si la remodelación o demolición sustancial no se inicia o completa, se debe ofrecer al inquilino la oportunidad de volver a alquilar la unidad con los mismos términos de alquiler y arrendamiento que cuando el inquilino se fue. (Código Civil § 1946.2(b)(2)(D)).
- **¿Cuándo se puede desalojar a un inquilino para cumplir con una ley u orden?** En algunos casos, una agencia gubernamental o un tribunal pueden ordenar que todos los inquilinos desalojen la propiedad, como cuando se determina que el edificio es inseguro o insalubre para que vivan personas. Además, las leyes locales, como las ordenanzas de zonificación, pueden exigir que se desaloje una propiedad. (Código Civil, § 1946.2(b)(2)(C)). Una orden de desalojo no termina automáticamente el arrendamiento. Si un arrendador quiere desalojar a un inquilino basándose en una orden de desalojo, el arrendador primero debe entregar un aviso de terminación y dar la reubicación según lo exige la TPA.
- **Un inquilino tiene derecho a asistencia de reubicación para desalojos sin culpa.** Cuando un proveedor de vivienda desaloja a un inquilino por una de las cuatro razones “sin culpa” enumeradas anteriormente, el propietario debe pagarle al inquilino el equivalente a un mes de alquiler para ayudarlo a reubicarse en un nuevo hogar. (Código Civil, § 1946.2(d)). Algunas ciudades y condados exigen asistencia adicional para la reubicación.
- **¿Cuáles son las consecuencias de violar la TPA?** Las fuerzas del orden estatales y locales pueden iniciar acciones de cumplimiento basadas en violaciones de la TPA. La SB 567 establece que si un proveedor de vivienda viola el tope de alquiler de la TPA o las disposiciones de desalojo por “causa justa”, el proveedor puede ser responsable ante el inquilino por daños reales, honorarios de abogados y hasta tres veces los daños si el propietario actuó deliberadamente o con opresión, fraude o malicia. (Código Civil, §§ 1946.2(h), 1947.12(k).)

Además del límite de aumento de alquiler y las protecciones contra el desalojo de la TPA, las ciudades o condados pueden tener leyes adicionales de control de alquileres y protecciones contra el desalojo. Consulte los recursos locales y considere consultar a un abogado para determinar qué requisitos y obligaciones pueden aplicarse.