



¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal del Condado de Los Angeles (Condado)?

La Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal impone una moratoria de 180 días en los aumentos de alquiler en exceso del tres por ciento durante un período de 12 meses y proporciona protecciones de desalojo por “causa justa” para la mayoría de las unidades residenciales de alquiler en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles.

¿Qué unidades de alquiler están cubiertas por la Ordenanza de Estabilización de Alquiler temporal?

Para ser cubiertas bajo la ordenanza, las unidades de alquiler deben estar

1. Ubicadas en las áreas no incorporadas del condado de Los Ángeles; y
2. Ser residencias con dos o más unidades, tales como apartamentos y viviendas dúplex; y
3. Tener un certificado de ocupación o permiso equivalente emitido antes del 1 de febrero de 1995.

¿Cuándo entra en vigor la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal?

La Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal entró en vigor el 20 de diciembre de 2018 y es válida hasta el 31 de diciembre del 2019. La junta de Supervisores puede extender la ordenanza temporal, según sea necesario, o votar para reemplazarla con una ordenanza permanente.

Mi unidad residencial de alquiler esta cubierta bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal del Condado, pero recibí un aumento de renta de más de 3 por ciento. ¿Puede mi propietario hacer esto?

Depende. Si un aumento de alquiler de más del 3 por ciento fue implementado antes del 11 de septiembre de 2018, el incremento es válido.

Si un aumento de alquiler de más del 3 por ciento fue implementado en o después del 11 de septiembre del 2018, no es considerado valido. Si un inquilino ya hizo un pago de renta, y pago un aumento del más del 3 por ciento, el propietario debe reembolsar el saldo del sobrepago directamente al inquilino en un solo pago, o darle crédito al inquilino para rentas futuras dentro de los próximos seis meses.

¿Qué pasa si el propietario no está cumpliendo con la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal del Condado?

Si el propietario aumenta el alquiler más de lo que la ordenanza temporal permite, el inquilino puede solicitar una audiencia con Departamento de Servicios Para Consumidores y Negocios del Condado de Los Ángeles (DCBA). El inquilino debe proporcionar evidencia para apoyar el reclamo. El oficial de audiencias hará una determinación y proporcionará una respuesta por escrito. Si se determina que el propietario no está cumpliendo con la ordenanza temporal, el Condado puede multar al propietario hasta \$1,000 por cada ofensa, por día.

¿Puede el propietario aumentar mi alquiler más de lo que permite la ordenanza?

Si, pero solo en ciertas situaciones. Si un propietario cree que la ordenanza le impide recibir una ganancia justa y razonable por su propiedad y desea implementar un aumento de renta de más del tres por ciento, pueden solicitar una audiencia con el DCBA. El propietario debe proporcionar evidencia para apoyar su reclamo. Un oficial de audiencias tomará una decisión y proporcionará una respuesta por escrito.

¿Cuándo un inquilino se muda de la propiedad, el propietario tiene que ofrecer la unidad vacante a la misma cantidad de pago de alquiler?

No. Cuando una unidad queda vacante, los propietarios pueden aumentar la renta al valor del mercado. El límite del tres por ciento se aplicaría a cualquier aumento de pago después de un periodo de 12 meses de alquiler.

¿Qué es un desalojo por “causa justa”?

Bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal del Condado los propietarios están requeridos a proporcionar una razón específica—referida como una “causa justa”—para desalojar a la mayoría de los inquilinos en unidades residenciales en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles.

¿Qué es la diferencia entre unidades residenciales con alquiler de pago estabilizado y unidades residencial elegible para la protección de desalojo por “causa justa”?

Unidades residenciales con alquiler de pago estabilizado (Ordenanza de Estabilización de Alquiler) tiene limitaciones en la cantidad de aumento en el pago de alquiler y protege contra los desalojos sin “causa justa”. Unidades residenciales elegible para la protección de desalojo por “causa justa” define razones específicas por las cual un inquilino puede ser desalojado, pero no menciona el costo del alquiler o la habilidad de los propietarios para aumentar el alquiler.

Mi unidad de alquiler no está cubierta por la Ordenanza de Estabilización de Alquiler. ¿Todavía estoy protegido de ser desalojado?

A partir del 16 de mayo del 2019 las protecciones de desalojo de “causa justa” se aplican a la mayoría de las unidades de alquiler residenciales las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles. Esto significa que su propietario tiene que indicar una razón específica mencionada en la ordenanza en cualquier notificación de desalojo que le entreguen.

¿Cuáles son las razones de desalojo por “causa justa”? en la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Temporal del Condado?

Por Causa del inquilino:

- Incumplimiento en el pago de la renta dentro de los tres (3) días de haber recibido una notificación por escrito del propietario exigiendo el pago
- Violación substancial del contrato de alquiler (si el inquilino no solucionó el problema dentro de los 10 días de haber recibido la notificación por escrito del propietario
- Falta de proporcionar acceso razonable al propietario a la unidad de alquiler
- Causar molestias y utilizar la propiedad de alquiler para uso ilegale

Por razones sin causa del inquilino

- El propietario desaloja para la ocupación de sí mismo o su familia: el propietario o cónyuge del propietario, pareja domestica registrada, hijos, nietos, padres, o abuelos quieren mudarse a la propiedad
- El propietario desea demoler o remover la propiedad del mercado de viviendas de alquiler, según el Código de Gobierno de California Sección 7060 al 7060.7

A partir del **16 de mayo de 2019** las protecciones de desalojo de “causa justa” se aplican a la mayoría de las unidades de alquiler residenciales las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles. Llame a DCBA para averiguar si está cubierto.

¿Qué inquilinos NO son elegibles para la protección de desalojos de “causa justa”?

Inquilinos que deben compartir (cocina y baño) con el propietario o cualquier otro miembro de la familia inmediata del propietario que también vive en la residencia, no son elegible para protección de desalojos de “causa justa”.

¿Debe el propietario notificar al Departamento de Asuntos del Consumidor y Negocios (DCBA) si quiere desalojar al inquilino?

Sí. Dentro de los cinco días calendarios después que el propietario haya notificado al inquilino con un Aviso de Terminación, el propietario debe proporcionar a DCBA conforme a la Ordenanza una copia del Aviso de Terminación y una prueba de que el propietario entrego el Aviso de Terminación al inquilino.

El Aviso de Terminación y la prueba de entrega se debe presentar a DCBA antes de que el propietario proceda con una demanda de desalojo en la corte.

¿Puedo verificar si un propietario ha proporcionado un Aviso de Terminación a DCBA?

Sí. Puede comunicarse con DCBA para confirmar que se recibió una copia del Aviso de Terminación de conforme a la Ordenanza de Estabilización de Alquiler temporaria.

¿Qué es una demanda de desalojo?

Una demanda de desalojo (retención Ilícita de inmueble) es una demanda presentada por un propietario para desalojar a un inquilino de una unidad de alquiler. Hay varios tipos de avisos que un propietario puede entregar al inquilino antes de proceder con una demanda de desalojo en la corte:

- Un aviso de 3 días
 - 3 días para pagar o desalojar (por falta de pago de alquiler)
 - 3 días para desalojar (por causa de molestia, desperdicio o actividad ilegal)
- Un aviso de 10 días, para corregir la violación substancial del contrato de alquiler
- Un aviso de 30, 60 o 90 días para terminar el arrendamiento (para uso del dueño), o
- Un aviso de 120 días para desalojos por demolición, o la remover residencia del mercado de alquiler por la Sección 7060 a 7060.7 del Código de Gobierno de California

Si un inquilino no responde a un aviso de desalojo, el propietario puede presentar una demanda, en la corte de desalojo, para legalmente proceder con un desalojo.

¿Qué pasa si un propietario intenta desalojar a un inquilino sin “causa justa”?

Los propietarios en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles deben tener una “causa justa” para desalojar a inquilinos en la mayoría de las unidades residenciales de alquiler.

Si un Aviso de Terminación no establece una razón, o la razón proporcionada no es una de las razones por “causa justa” enumeradas en la ordenanza, un inquilino puede disputar el desalojo en la corte.

¿Cómo puedo determinar si una unidad de alquiler residencial está en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles?

Visite la página web de la Oficina del Registro del Condado de Los Ángeles lavote.net/precinctmap y seleccione “District Look Up By Address” y escriba el número y nombre de la calle en donde se encuentra la unidad de alquiler. También puede comunicarse con DCBA a (833) 223-RENT (7368) para más información.

Comuníquese con nosotros:

Visítenos en 500 W. Temple B96 Los Angeles, California 90012

- Llame sin costo (833) 223-RENT (7368)
- Envié un email: rent@dcba.lacounty.gov
- Visite nuestro sitio web: rent.lacounty.gov